



**SOKNDAL
KOMMUNE**

Sokndal kommune REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETAJREGULERING FOR GOSEN 11 GNR. 55, BNR. 156 PLANID 1111_2024001

Bestemmelser er datert:	15.01.2026
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	dato
Kommunestyrets vedtak:	dato -, saksnr --/--

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 Generelt

1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for regulert område markert med plangrense i plankart dater 15.01.2026

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-5, 12-6:

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

- *Boligbebyggelse – B*
- *Energianlegg - EA*
- *Uteoppholdsareal – UTE*
- *Lekeplass – LEK*

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

- *Kjøreveg – KV*
- *Gang-/sykkelveg – GS*
- *Annen veggrunn – AVG*

Grønnstruktur § 12-3

- *Turveg - TV*
- *Friområde – FRI*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- *H140 - Frisikt*

§ 2 Rekkefølgekrav

- 2.1 Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger i området, skal f_Lek1 være opparbeidet.
- 2.2 Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger i B2 og B3 skal f_lek2 være opparbeidet.
- 2.3 Ved opparbeidelse av tomt B2, skal turveg TV opparbeides.
- 2.4 Før det kan gis brukstillatelse til nye boliger i området skal kjøreveg O_KV1 være opparbeidet med minimum 4 meter bredde.
- 2.5 Før det kan gis brukstillatelse til nye boliger skal gang-/sykkelveg o_GS være opparbeidet.

§ 3 Felles bestemmelser

3.1 Dokumentasjonskrav

Til søknad om tillatelse til nybygg innenfor planområdet skal det vedlegges utomhusplan/situasjonsplan M1:200 eller M 1:500, som viser plassering og utforming av bebyggelse, avkjørsel med tilhørende frisiktlinjer, opparbeidelse av tomt, utforming av eventuelle fellesarealer, forhold til universell utforming og tilgjengelighet, parkering, renovasjonsløsning, overvannsløsning og stikkledninger for vann og avløp. Det skal dokumenteres tilfredsstillende solforhold på privat og felles uteoppholdsareal, og at planlagt utbygging ikke vil påvirke andre tomters mulighet for dette

3.2 Teknisk infrastruktur

- a) Planområdet skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Alle kabler skal føres fram som jordkabler.
- b) Konkret plassering for avkjørsel til tomter avklares ved søknad om tillatelse til tiltak.

3.3 Støyforhold

- a) Grenseverdier for støy i retningslinjer T-1442/2021 skal legges til grunn i både anleggsfasen og driftsfasen.
- b) Grenseverdier for støy skal følge Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1442/2021). Støykrav utenfor minst ett vindu pr boenhet til rom med støyfølsomt bruksformål skal ikke overstige Lden 55 dB. Støynivå utenfor minst ett soverom, natt kl 23-07, skal ikke overstige L5AF 70 dB. Alle boenheter skal ha tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold etter retningslinjen

3.4 Byggegrenser

- a) Der hvor byggegrense ikke fremkommer av plankart er denne sammenfallende med formåls grensen.
- b) Det tillates etablert forstøtningsmur utenfor regulert byggegrense.

3.5 Parkeringskrav

- a) Området skal ha en parkeringsdekning tilsvarende følgende:
 - a. Det skal sikres 2 parkeringsplasser for bil per bolig.
 - b. Det skal sikres 2 parkeringsplasser for sykkel per bolig
- b) Det skal legges til rette for ladestasjon for elbil.

3.6 Overvann

- a) Overvann skal håndteres gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen, fortrinnsvis ved naturbaserte løsninger. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,4.
- b) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge oppdatert beregning av håndtering av overvann, dimensjonerende flomveier og nedstrømsvirkninger fram til nærmeste resipient. Dersom beregningene viser økt belastning eller risiko for skade på bygg og anlegg nedstrøms, skal nødvendige tiltak på aktuelle flomveier og knutepunkter gjennomføres, også utenfor planområdet der dette er nødvendig.

3.7 Universell utforming

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det, hvor det er relevant, dokumenteres hvordan hensynet til universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt.

3.8 Uteoppholdsareal

- a) Hver boenhet skal ha tilgang til minimum 50 m² privat hageareal på bakkeplan med tilfredsstillende solforhold, i tillegg til 25 m² felles uteoppholdsareal. Regulert areal til uteoppholdsareal og lekeplass tillates medregnet i felles uteoppholdsareal.

3.9 Krav til felles lekeplasser

- a) Sandlekeplassen skal møbleres med minst en sandkasse, to lekeapparater og en benk/sittegruppe.
- b) Sandlekeplass skal ha skjerming / gjerde mot kjørevei og tilfredsstillende belysning.

3.10 Terrengbehandling

- a) Terrenginngrep skal begrenses der mulig, og ved plassering av bygg og anlegg skal det tas hensyn til landskapspåvirkningen.
- b) Det tillates forstøtningsmurer inntil 2 meter.
- c) Det tillates avtrappende murer med minst 1 meter avstand i horisontalplanet.
- d) Mellom B1 og B2 tillates det mur inntil 3,5 meter for å ta opp høydeforskjellen mellom tomtene.
- e) Ved planering av nye tomter skal det til enhver tid være etablert sikringstiltak mot fallulykker.
- f) Ny beplantning i området skal være stedegen.

3.10 Biologisk mangfold

- a) Støy- og vibrasjonsfølsomt arbeid skal ikke utføres i hekkeperiodene mellom 15.04 - 31.07.

§ 4 Bebyggelse og anlegg Pbl. § 12-5. nr. 1.

4.1 Boligbebyggelse - B

- a) Innenfor felt B1 skal det etableres en tomannsbolig
- b) Innenfor felt B2, B3, B6 og B7 skal det etableres eneboliger.
- c) Innenfor felt B4 skal det etableres ene- eller tomannsbolig.
- d) Innenfor felt B5 tillates det ved rivning av eksisterende enebolig, etablert en enebolig eller tomannsbolig
- e) Takform skal være saltak. Maks tillatt mønehøyde er 8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og tillatt takvinkel er mellom 25 og 40 grader.
- f) Tekniske installasjoner tillates anlagt på tak inntil 2 meter over den angitte maksimale byggehøyden.

g) Maks BYA pr. regulerte tomt = 200 m².

4.1.1 Tomteplanering

- a) Tomtene B2, B3, B6 og B7 skal trappes.
- b) Tomtene skal følge angitt tomteplanering som vist i tabellen under.

Tomt	Kotehøyde planert terreng Nivå 1 min/maks	Kotehøyde planert terreng Nivå 2 min / maks
B1	+ 43,5 / + 45	
B2	+ 46,5 / + 47,5	+ 48,5 / + 49,5
B3	+ 46,5 / 47,5	+ 48,5 / + 49,5
B4	+ 47,5 / + 49,5	
B5	+ 49 / + 50,5	
B6	+ 42,5 / + 43,5	+ 44,5 / + 45,5
B7	+ 41 / + 42	+ 43 / + 44

4.2 Uteoppholdsareal – UTE

- a) Området regulerer felles uteoppholdsareal for boligbebyggelsen innenfor planområdet.

4.3 Lekeplass – LEK

- a) F_LEK1 skal opparbeides som felles sandlekeplass for boligbebyggelsen innenfor planområdet.
- b) F_LEK1 skal opparbeides i tråd med bestemmelsene i punkt 3.9
- c) F_LEK2 skal opparbeides som naturlekeplass tilknyttet o_FRI1. Det tillates etablert hinderbane, husker, klatrestativ og benker og bord innenfor lekeplassen.

§ 5 Samferdselsanlegg Pbl. §12-5. nr. 2.

5.1 Kjørevei – f_KV og o_KV

- a) o_KV1 og o_KV3 regulerer eksisterende kommunalveg. o_KV1 tillates utvidet i tråd med den regulerte formåls grensen.
- b) f_KV2 og f_KV4 Regulerer felles kjøreveg og snuhammer i området. Veggen skal opparbeides med fast dekke.

5.2 Gang-/sykkelvei - GS

- a) Skal opparbeides med fast dekke og minimumsbredde på 2 meter.
- b) Ved grense mot eiendom gnr/ bnr 55/4 skal det etableres bom til hinder for gjennomkjøring med bil.

5.3 Annen veggrunn grøntområde– AVG

- a) Regulerer sideareal for kjøreveg.
- b) Det tillates breddeutvidelse og justering av kjørevegene KV innenfor de regulerte områdene for annen veggrunn.

§ 6 Grønnstruktur § 12-3

6.1 Turvei – TV

- a) Regulerer turveg for adkomst til f_LEK2 og O_FRI1.
- b) Arealet skal opparbeides med pukk eller bark. Asfaltering tillates ikke.
- c) Det tillates ikke tiltak som hindrer arealets funksjon som adkomstvei til f_LEK2 og O_FRI1

6.2 Friområde – FRI

- a) Regulerer offentlig og private friområder i området.
- b) Det tillates tynnhogst av trær og vegetasjon for sol og utsikt innenfor FRI 3 og FRI4.
- c) Det skal ikke tillates flatehogst i områdene.
- d) Innenfor o_FRI1 tillates det tilrettelegging for friluftsområdets bruk. Tiltak skal ikke være permanente og skal kunne fjernes uten å etterlate seg varige spor.

§ 7 Hensynssoner Pbl. § 12-6

7.1 Frisiktsone H140

Frisiktsone ved vei skal være fri for vegetasjon og sikthindrende gjenstander i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veibaner.