

Reguleringsbestemmelser.

Detaljregulering deler av Bevervegen-Hellåslia, i Vennesla kommune

PlanID: 2017001
Plankart dato: Rev. 27.02.2018
Reguleringsbestemmelser dato: Rev. 27.02.2018

1. Generelt

- Det tillates fremføring av nedgravde strømkabler, telekommunikasjon og vann og avløpsledninger gjennom bebyggelse, samferdsel, grønnstruktur og friluftsmål.
Postkasser kan samles på fellesstativ, og plasseres i samarbeid med distributør av post og kommunen
- For å hindre videre spredning av fremmede arter (svartelista), dersom forundersøkelser viser at det finnes, bør fremmedarter fjernes i forkant av utbyggingen, eller sprøytes to ganger i h.h.t. gjeldende retningslinjer. Maskiner rengjøres.
- Regulerte friområder skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

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

2.1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelsen

- Bygg skal ha matte, ikke reflekterende taktekkingsmaterialer.
- Det tillates forstøtningsmurer som kan utføres i naturstein eller betong med stående bordforskaling.
- Ved byggemelding skal det legges fram snitt som viser forhold til nabolomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei.
- Maksimal bredde pr. avkjørsel er 7,0 meter.
- Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 meter fra formålsgrense samferdsel.

2.2 Boligbebyggelse, B1-B13, B24

- Det tillates 1 boenhet med tilhørende hybelleilighet innenfor hver eneboligtomt.
- For hver boligtomt tillates maks % BYA = 30 %.
- Takform skal være enten saltak eller pulttak for alle boligene langs den samme side av veien.
- For hver boenhet skal det avsettes 3 p-plasser.
- Ved etablering av hybel i boligen, skal det avsettes 1 p-plass ekstra.
- Garasje skal ha maks møne på 4,0 meter og gesims på maks 3,0 over gjennomsnittlig planert terreng. Maks BYA=50 m². Garasjer skal plasseres i h.h.t. veinormalen for Vennesla kommune. Garasje kan etableres utenfor byggegrensen.
- Maks kote på laveste etasje topp gulv H01, og maks kote på møne. Ved valg av pulttak er kote for møne lik kote for høyeste gesims:

| Område | B1 | B2 | B3 | B4 | B5 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Topp gulv | + 132,8 m | + 132,5 m | + 132,2 m | + 131,4 m | + 130,0 m |
| Møne | + 140,8 m | + 140,5 m | + 140,2 m | + 139,4 m | + 138,0 m |

| Område | B6 | B7 | B8 | B9 | B10 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Topp gulv | + 131,6 m | + 130,5 m | + 129,0 m | + 127,8 m | + 127,9 m |
| Møne | + 139,6 m | + 138,5 m | + 137,0 m | + 135,8 m | + 135,9 m |

| Område | B11 | B12 | B13 | B24 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Topp gulv | + 128,1 m | + 148,2 m | + 149,0 m | + 146,5 m |
| Møne | + 136,1 m | + 156,2 m | + 157,0 m | + 154,5 m |

2.3 Boligbebyggelse, B14, B15, B16

- På hver formålsflate tillates 1 stk. 4-mannsbolig.
- For hver formålsflate tillates maks % BYA = 40 % BYA.
- Takform skal enten være saltak eller pulttak for alle 4-mannsboligene.
- For hver boenhet skal det avsettes 2 p-plasser på felles parkering.
- Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet i tilknytning til boligen eller på fellestomten.
- Maks kote på laveste etasje, og maks kote på møne. Ved valg av pulttak er kote for møne lik kote for høyeste gesims:

| Område | B14 | B15 | B16 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Topp gulv | + 148,9 m | + 148,3 m | + 147,4 m |
| Møne | + 158,4 m | + 157,8 m | + 156,9 m |

2.4 Boligbebyggelse, B17-B23

- På hver formålsflate tillates 1 stk. 2-mannsbolig.
- For hver boligtomt tillates maks % BYA = 35 % BYA.
- Takform skal enten være saltak eller pulttak for alle boligene langs den samme siden av veien.
- Garasje utgjør en del av bolighuset.
- Over garasjen tillates flatt tak. Taket er uteoppholdsareal for 2. etg. Det tillates bod på dette taket.
- For hver boenhet skal det avsettes 2 p-plasser.
- Maks kote på laveste etasje, og maks kote på møne. Ved valg av pulttak er kote for møne lik kote for høyeste gesims:

| Område | B17 | B18 | B19 | B20 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Topp gulv | + 150,7 m | + 151,3 m | + 151,4 m | + 151,1 m |
| Møne | + 158,7 m | + 159,3 m | + 159,4 m | + 159,1 m |

| Område | B21 | B22 | B23 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Topp gulv | + 150,7 m | + 151,4 m | + 150,9 m |
| Møne | + 158,7 m | + 159,4 m | + 158,9 m |

2.5 Lekeplass, f_BLK1 og f_BLK2

- Område «f_BLK1 og f_BLK2» er felles for boligene på respektive sider av Bevervegen, og skal etableres som sandlekeplass og vedlikeholdes av boligeierne de er felles for.
- Vestlig del av «o_BLK2» vil fungere som flomløp.

3. Samferdselsanlegg (PBL § 12-5. ledd nr 2)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

3.1 Kjøreveg, o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3 og o_SKV4

- Området «o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3 og o_SKV4» er offentlig veg og skal anlegges i samsvar med kommunens veinormal.

3.2 Gang/sykkelveg, o_SGS

- Område «o_SGS» er offentlig gang- og sykkelveg.

3.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg

- Områdene er offentlige og omfatter skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, snøopplag, rekkverk og lignende.
- Det er ikke tillatt med parkering i formålet.

3.4 Annen veggrunn - grøntareal

- Områdene er offentlige og omfatter større skjærings- og fyllingsskråninger tilknyttet veg.
- Det er ikke tillatt med parkering i formålet.

3.5 Parkeringsplasser, o_SPP1, o_SP2 og f_SPP1 (på grunnen)

- Området «o_SPP1» er offentlige gjesteparkeringsplasser. Det skal minimum etableres 4 p-plasser, hvorav 1 er HC-parkering.
- Området «o_SPP2» er offentlige gjesteparkeringsplasser. Det skal minimum etableres 5 p-plasser, hvorav 1 er HC-parkering.
- Området «f_SPP1» er felles privat parkeringsplasser for boligområde «B14, B15 og B16». Det skal minimum etableres 24 p-plasser.

4. Grønnstruktur (PBL § 12-5. ledd nr 3)

4.1 Turdrag, o_GTD

- Område «o_GTD» er et offentlig turdrag som forbinder boligområdet med bakenforliggende friluftsmål.

5. Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL § 12-5. ledd nr 5)

5.1 Friluftsmål, LF1-4

- Område «LF1, LF2, LF3 og LF4» er privat grøntområde tilstøtende boligområdet, og er et rekreasjonsområde.
- Det åpnes for etablering av snarveg/sti for gående i formål «LF2». Denne vil ikke få tilgjengelighet. Deler av formål «LF2» vil fungere som flomløp.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5. ledd nr 5)

6.1 Friluftsområde, VFV

- Område «VFV» omfatter bekk som et friluftselement.

7. Hensynssoner (PBL § 12-6)

7.1 Faresone

- Flomfare «H_320» omfatter flomoverløpstrasé. Eventuelle tiltak i dette området skal godkjennes av kommunen.

8. Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

8.1 Anlegg- og riggområde

- P-plasser og areal for opplag av snø (annen veggrunn - grøntareal) kan benyttes til brakkerigg.

8.2 Rekkefølgekrav

8.2.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:

- godkjent utomhusplan for lekeplasser.
- godkjente tekniske planer.
- plan for håndtering av overvann og flomvei.
- utbedring av kryss Fv. 405/Granlivegen samt utbedring av Heptekjerrvegen være sikret gjennomført før boenhet nr. 36 i området.

8.2.2 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i området, skal:

- aggregat på trykkøkningsstasjon i Heptekjerr være sikret etablert.
- utbedring av kloakkledning Ludeflaten være sikret gjennomført før boenhet nr. 36 i området.

8.2.3 Før det gis brukstillatelse til første boligbebyggelsen innenfor planområdet, skal:

- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer for hvert delfelt.
- område «f_BLK1» være opparbeidet og godkjent før det gis brukstillatelse til første boligbebyggelse innenfor formål «B1-B8».
- område «f_BLK2» være opparbeidet og godkjent før det gis brukstillatelse til første boligbebyggelse innenfor formål «B12-B23».