

Detaljregulering for Området Vikeland Syd. Bestemmelser. Planid 2017003

Dato: 01.06.2018

1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)

1.1 Bebyggelse og anlegg – fellesbestemmelser (pbl § 12-5 nr 1)

1.1.1 Universell utforming

Tiltak innenfor planområdet skal være universelt utformet. Dette gjelder både bygninger og alle utearealer.

1.1.2 Massetransport

Nye masser som tilføres planområdet skal være rene med hensyn til å inneholde frø og plantedeler fra uønskede fremmede arter.

1.1.3 Håndtering av overvann

Nye tiltak som medfører endring av overflatematerialer skal overvann i utgangspunktet håndteres ved infiltrasjon på egen grunn eller grønne tak.

1.1.4 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner på tak av bygg skal integreres i taket og bygges inn.

1.1.5 Høyder

Bygningers høyde må ikke overstige 13m over ferdig planert terreng.

1.1.6 Parkering

Innenfor planområdet skal alle parkeringsplassene ha sambruk når virksomheten tillater det.

1.2 Bebyggelse og anlegg – privat tjenesteyting TJ1 (pbl § 12-5 nr 1)

1.2.1 Bebyggelsestype

Bebyggelse for privat tjenesteyting undervisning og utleieboliger. Det kan ikke etableres grunnskole i området.

1.2.2 Utnyttelse

Bebygd areal (BYA) = 50 %

1.2.3 Estetiske forhold

Eksisterende bygningsmasse inngår i planen slik den er i dag. Nye til/påbygg skal tilpasses eksisterende bygg i form og materialer. Mindre del av bygningsmassen kan ha flatt tak.

1.2.4 Parkering

Parkering skal foregå på tomten og skal ikke medregnes i bebygd areal.

1.2.5 Sykkelparkering

Det skal avsettes 1 oppstillingsplass til sykkel pr 100m² bruksareal til tjenesteyting.

1.2.6 Uteområdet

På utearealet kan det anlegges sandvolleyballbane.

1.3 Bebyggelse og anlegg – privat tjenesteyting TJ2 (pbl § 12-5 nr 1)

1.3.1 Bebyggelsestype

Bebyggelse for privat tjenesteyting barnehage med tilhørende anlegg og undervisning. Det kan ikke etableres grunnskole i området.

1.3.2 Utnyttelse

Bebygd areal (BYA) = 50 %

1.3.3 Estetiske forhold

Eksisterende bygningsmasse inngår i planen slik den er i dag. Nye til/påbygg skal tilpasses eksisterende bygg i form og materialer. Mindre del av bygningsmassen kan ha flatt tak.

1.3.4 Parkering

Parkering skal foregå på tomten og skal ikke medregnes i bebygd areal.

1.3.5 Sykkelparkering

Det skal avsettes 1 oppstillingsplass til sykkel pr 100m² bruksareal.

1.3.6 Uteområdet

L1 er uteområdet for barnehagen. Området er fredet og omtalt i 4. Spesialområde bevaring. I grøntarealet langs veien ved barnehagen finnes nær trua art Sørlandsasal, denne må bevares.

1.4 Bebyggelse og anlegg – religionsutøvelse R1

1.4.1 Bebyggelsestype

Bebyggelse for religionsutøvelse med tilhørende anlegg

1.4.2 Utnyttelse

Bebygd areal (BYA) = 50 %, det forutsettes at grøntareal og parkering ikke bygges ned.

1.4.3 Estetiske forhold

Eksisterende bygningsmasse inngår i planen slik den er i dag. Nye til/påbygg skal tilpasses eksisterende bygg i form og materialer. Mindre del av bygningsmassen kan ha flatt tak.

1.4.4 Parkering

Parkering skal foregå på tomten og skal ikke medregnes i bebygd areal. Det kan bygges parkeringskjeller under parkeringsplassen helt inntil nabogrense.

1.4.5 Sykkelparkering

Det skal avsettes 1 oppstillingsplass til sykkel pr 100m² bruksareal.

1.4.6 Uteområdet

Utearealet mot syd kan brukes av skolen og studentboligene.

1.5 Bebyggelse og anlegg – Næring/Tjenesteyting NTj

1.5.1 Bebyggelsestype

Bebyggelse for næring inklusiv forretning, kontor og privat tjenesteyting.

1.5.2 Utnyttelse

Bebygd areal (BYA) = 50 %

1.5.3 Estetiske forhold

Eksisterende bygningsmasse inngår i planen slik den er i dag. Nye til/påbygg skal tilpasses eksisterende bygg i form og materialer. Mindre del av bygningsmassen kan ha flatt tak.

1.5.4 Parkering

Parkering skal foregå på tomten og skal ikke medregnes i bebygd areal.

1.5.5 Sykkelparkering

Det skal avsettes 1 oppstillingsplass til sykkel pr 100m² bruksareal.

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

2.1.1 Teknisk infrastruktur

Området har teknisk infrastruktur og planområdet er delvis fullt utbygget. Kapasitet på eksisterende nettanlegg er begrenset. Ved utvidelse av bebygdareal må nybygging av nettanlegg påregnes. Nettstasjonen ligger utenfor planområdet.

2.1.2 Bruk av veigrunn, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

Vei V1- V2, GS gang-/sykkelveg og annen veigrunn Gr1-Gr2 er offentlig. I området Gr1 ved barnehagen finnes nær trua art Sørlandsasal, denne må bevares.

3 Hensynssoner (pbl § 12-6)

3.1.1 Sikringssone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå. Det tillates ikke oppført nye bygg eller anlegg innenfor dette området.

4. Spesialområde bevaring S1 og L1

Området som er vist med skravur på reguleringskartet er regulert til spesialområde bevaring etter plan- og bygningslovens § 25.6

Området omfatter direktørboligen til Vigeland Brug med tilhørende tomt. Både boligen og hagen er fredet etter kulturminneloven.

I hagen finnes uønskede fremmede arter som Kirsebærplomme og Rødhyll, disse bør fjernes. Det kan søkes dispensasjon for dette.

Utearealet på nordsiden av direktørboligen kan brukes av skolen og studentboligene.

5 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr 10)

Det må settes opp sammenhengende gjerde langs fylkesvei 405 fra krysset Vigeland Brugs veg til regulert støyskjerm på eiendommen 5/728 (Filadelfiakirken).

Det må også settes opp sammenhengende gjerde mellom eiendommene 5/728 (Filadelfiakirken) og 5/812 (Venneslaporten) fra regulert støyskjerm til o_g/s-veg.