

Reguleringsbestemmelser. Områderegulering Moseidjord, i Vennesla kommune

PlanID: 201910
Plankart dato: rev. 27.08.2020
Reguleringsbestemmelser dato: rev. 27.08.2020

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

1.1 Bebyggelse, generelt

- Betegnelsen «H01» betyr første hovedetasje.
- Betegnelsen «U01» betyr første underetasje.
- Innenfor frisisiktsone for boligavkjørsel tillates ikke vegetasjon, murer, gjerder eller lignende høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.
- Plassering og utforming av alle bygningsmessige tiltak skal være vist på søknad om igangsettingstillatelse selv om disse arbeidene skal utføres på et senere tidspunkt. I søknaden skal det vises biloppstillingsplasser, terrasser, murer og eventuelle andre terrenginngrep på den enkelte tomt. Plantegninger skal utdypes ved hjelp av snitt/profiler som viser forholdet til tilgrensende vei og eiendommer/nabotomt/nabobebyggelse dersom det er nødvendig. Høyder på bygg skal påføres med koter for H01 og gesims/møne.
- Der hvor det ikke er felles parkering eller p-kjeller, er all parkering på den enkelte boligtomt. Krav til parkering følger kommuneplanens bestemmelser.
- I boligområde tillates én frittstående garasje pr. tomt på inntil 50 m². Maksimal mønehøyde 5,0 meter og maksimal gesimshøyde 3,0 meter over H01.
- Garasje tillates oppført utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra grense mot privat naboeiendom. Langs kommunal veg tillates garasjen oppført inntil 2,0 meter fra formålsgrense for veg dersom den står parallelt med vegen, og inntil 6 meter fra formålsgrense for veg dersom den står vinkelrett på vegen.
- Det tillates ikke boligdel i garasje.
- Farge- og materialbruk innad i feltet skal harmonere.
- Murer tillates etablert av naturstein med maksimal synlig høyde på 3,0 meter og med maks helning 3:1.
- Gjerde kan plasseres i formålsgrense mot «annen veggrunn» eller i eiendomsgrense. Hekker mot veg plantes på egen eiendom minimum 0,5 meter utenfor formålsgrense «annen veggrunn» eller eiendomsgrense.
- Det er byggegrense på 20 meter fra CL fv. 405, og 30 meter fra CL Jernbanelinjen, med unntak av bygninger i formål «LS1» og «BFS1».

1.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 - 7

- Form, høyder, utnyttelse mm er vist tabell nedenfor.
- Bebyggelsen med saltak skal ha med takvinkel mellom 17 - 30 grader.

1.3 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1 - 15

- Form, høyder, utnyttelse mm er vist tabell nedenfor.
- BKS4, BKS9, BKS12, BKS13, BKS14 og BKS15 skal ha saltak med takvinkel mellom 17 - 30 grader.

1.4 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, BBB1 - 2

- Form, høyder, utnyttelse mm er vist tabell nedenfor.
- BBB1 og BBB2 skal ha flatt tak.

1.5 Bebyggelse

I tabellen under er det oppgitt tomt/felt, tomteareal, antall boenheter, maks tillatte høyder (over H01/U01) og u-grad for hver tomt. Kolonnen for maks høyeste gesims gjelder for bebyggelse med flate tak eller pulttak.

Tomt/felt	Areal m2	Boenhet	H01 moh	Maks møne v/ saltak moh	Maks høyeste gesims v flatt tak moh	U-grad % BYA
1 BKS2	301	1	27,0		35,0	50 %
3 BKS2	295	1	27,7		35,7	50 %
5 BKS2	289	1	28,2		36,2	50 %
7 BKS2	306	1	28,9		36,9	50 %
9 BKS2	267	1	29,4		37,4	50 %
11 BKS2	243	1	30,1		38,1	50 %
13 BKS2	234	1	30,6		38,6	61 %
15 BKS2	214	1	31,3		39,3	61 %
17 BKS2	215	1	31,9		39,9	61 %
19 BKS2	215	1	32,6		40,6	61 %
21 BKS2	206	1	33,2		41,2	61 %
23 BKS2	199	1	33,9		41,9	61 %
25 BKS1	210	1	34,2		42,2	60 %
27 BKS1	297	1	34,6		42,6	60 %
29-35 BBB1	1846	12	34,5 U		50,0	40 %
37-43 BBB2	1902	12	33,0 U		48,5	40 %
49-55 BBB2	1934	12	29,0 U		44,5	40 %
61 BFS1	778	2	35,5	43,0		40 %
101 BFS2	575	2	44,5	52,5		35 %
103 BFS2	455	2	44,5	52,5		38 %
105 BFS2	598	2	44,5	52,5		35 %
107 BFS2	708	2	46,0	54,0		35 %
109 BFS2	548	2	46,0	54,0		35 %
111 BFS2	555	2	46,0	54,0		35 %
113 BFS2	586	2	46,0	54,0		35 %
115 BFS2	750	2	46,0	54,0		35 %
117 BFS2	680	2	46,5	54,5		35 %

119 BFS3	603	2	46,0	54,0		30 %
121 BFS3	640	2	46,5	54,5		30 %
123 BFS3	588	2	47,0	55,0		30 %
125 BFS3	601	2	47,0	55,0		30 %
127 BFS3	659	2	47,0	55,0		30 %
140 BKS10	333	1	50,5 U		58,5	52 %
142 BKS10	273	1	50,7 U		58,7	52 %
144 BKS10	273	1	50,9 U		58,9	52 %
146 BKS10	273	1	51,1 U		59,1	52 %
148 BKS10	357	1	51,3 U		59,3	52 %
150 BKS11	298	1	54,0 U		62,0	52 %
152 BKS11	273	1	53,8 U		61,8	52 %
154 BKS11	273	1	53,6 U		61,6	52 %
156 BKS11	310	1	53,4 U		61,4	52 %
158 BKS11	384	1	56,2		64,2	52 %
160 BKS11	361	1	56,0		64,0	52 %
164 BFS4	1045	2	53,0	62,0		40 %
166 BFS5	579	2	57,5	65,5		32 %
168 BFS5	580	2	58,0	66,0		32 %
170 BFS5	700	2	58,0	66,0		32 %
172 BFS5	617	2	58,0	66,0		32 %
224-230 BKS12	2041	4	52,0	61,0		40 %
241 BFS6	559	2	70,0	78,0		35 %
243 BFS6	588	2	70,0	78,0		35 %
245 BFS6	562	2	69,5	77,5		35 %
247 BFS6	513	2	68,0	76,0		35 %
249 BFS6	550	2	66,0	74,0		35 %
259 BKB5	674	1	67,0	75,0		40 %
260 BFS8	499	2	81,5	89,5		35 %
262 BFS8	559	2	83,5	91,5		35 %
301 BFS7	483	2	73,0 U	81,0		36 %
303 BFS7	919	2	72,0 U	80,0		25 %
305 BFS7	571	2	77,5	85,5		36 %
307 BFS7	596	2	79,0	87,0		36 %
309 BFS7	632	2	81,0	89,0		36 %
311 BFS7	750	2	83,0	91,0		36 %
240-246 BKS13	544	4	66,0	74,0		40 %
248-254 BKS13	1119	4	66,0	74,0		25 %
281-287 BKS15	623	4	68,5		76,5	35 %
289-295 BKS14	677	4	70,0		78,0	35 %

Tomt/felt	Areal m2	Boenhet	H01 moh	Maks møne v/ saltak moh	Maks høyeste gesims v flatt tak moh	U-grad % BYA
2-8 BKS9	1435	4	49,0	57,0		40 %
10-16 BKS9	1133	4	50,5	58,5		40 %
18-24 BKS9	1116	4	53,0	61,0		40 %
26-32 BKS9	1100	4	55,5	63,5		40 %
34-40 BKS4	1108	4	57,5	65,5		40 %
42-48 BKS4	1106	4	58,5	66,5		40 %
39 og 45 BKS5	339	2	53,8		61,8	58 %
37 og 47 BKS5	293	2	54,4		62,4	58 %
35 og 49 BKS5	293	2	55,0		63,0	58 %
33 og 51 BKS5	428	2	55,6		63,6	58 %
31 og 61 BKS6	406	2	52,6		60,2	58 %
29 og 63 BKS6	302	2	53,6		61,6	58 %
27 og 65 BKS6	302	2	53,0		61,0	58 %
25 og 67 BKS6	302	2	52,4		60,4	58 %
23 og 69 BKS6	302	2	51,8		59,8	58 %
21 og 71 BKS6	392	2	51,2		59,2	58 %
64 BKS7	356	1	51,1 U		59,1	45 %
66 BKS7	274	1	50,6 U		58,6	45 %
68 BKS7	283	1	50,1 U		58,1	45 %
70 BKS7	283	1	49,6 U		57,6	45 %
72 BKS7	284	1	49,1 U		57,1	45 %
74 BKS7	284	1	48,6 U		56,6	45 %
76 BKS7	352	1	48,1 U		56,1	45 %
9 BKS8	399	1	45,5		53,5	34 %
7 BKS8	294	1	46,2		54,2	45 %
5 BKS8	282	1	46,9		54,9	45 %
3 BKS8	304	1	47,6		55,6	45 %
1 BKS8	328	1	48,3		56,3	45 %
52 BKS3	476	1	59,0		67,0	30 %
54 BKS3	324	1	58,5		66,5	45 %
56 BKS3	295	1	58,0		66,0	45 %
58 BKS3	302	1	57,5		65,5	45 %
60 BKS3	393	1	57,0		65,0	45 %

1.6 Vannforsyningsanlegg, o_BVF

- Område «o_BVF» er offentlig og regulert til vannforsyningsanlegg (høydebasseng for drikkevann). Bygg kan oppføres med maksimal mønehøyde på 7 meter og gesimshøyde på 6 meter. Formålsgrense er byggegrense. U-grad er lik 100 % BYA.

1.7 Renovasjonsanlegg, o_BRE1-5 (nedgravde containere)

- Område «o_BRE1-5» er offentlig og regulert til nedgravd avfallshåndtering. Avfallsteknisk norm skal følges. Formålsgrense er byggegrense. U-grad er lik 100 % BYA.

1.8 Energianlegg, o_BKT1-4 (trafo)

- Områdene «o_BKT1, o_BKT2, o_BKT3 og o_BKT4» er regulert til trafostasjon for el-tilførsel og annen telekommunikasjon. Bygg kan oppføres med maksimal mønehøyde på 4 meter og gesimshøyde på 3 meter. Formålsgrense er byggegrense. U-grad er lik 100 % BYA.

1.9 Lekeplasser

Det skal utarbeides utomhusplan for regulerte lekeplasser. Planen skal godkjennes av kommunen.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares.
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.
- Ras- og fallsikring.

- **Sandlekeplass o_BLK1, 4 og 5**

Område «o_BLK1, 4 og 5» skal utformes og opparbeides som offentlig sandleplass som vist i plan, etter kommuneplanens bestemmelser. Det tillates konstruksjoner som er forenelig med formålet.

Lekeplass skal opparbeides med minimum 3 lekeapparater og inngjerdes. Ny vegetasjon skal være arter som ikke er allergifremkallende.

- **Kvartalsleplass, o_BLK2 og 3**

Område «o_BLK2» er kvartalslek, og skal også inneholde sandleplass. Den består av to plan, nedre og øvre. Utformes etter norm i Vennesla kommune. Det skal etableres en stiforbindelse i en bue mellom nedre og øvre plan i friområdet.

Område «o_BLK3» er kvartalslek, og inneholder fotballøkke. Den skal ha kunstgress og belysning. I tillegg lekeapparat og benker. Utformes etter kommuneplanens bestemmelser.

- **Sandlekeplass, f_BLK1**

Lekeplass skal opparbeides med minimum 3 lekeapparater og inngjerdes. Ny vegetasjon skal være arter som ikke er allergifremkallende.

Område «f_BLK1» er felles lekeplass for boligområdet «BFS4-5 og BKS10-11».

1.10 Bolig/tjenesteyting, BKB1-3

- Område er regulert til kombinert bolig/tjenesteyting.
- Det tillates inntil 14 boenheter innenfor formålet.
- Maksimal U-grad 50 % BYA.
- Området skal ha saltak.

- Maksimal mønehøyde over H01 er 8 meter.
- Det stilles krav om utarbeidelse av detaljregulering for alle formålsflatene før tiltak kan etableres.

2. 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. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler. Tiltak i tilknytning til fylkesveg skal prosjekteres/anlegges i samsvar med Statens vegvesens håndbøker.

2.1 Kjøreveg, o_SKV1-9, f_SKV1-6 og SKV1-4

- I område «o_SKV1» er offentlig og i arealene inngår kjørebane og skulder.
- I område «o_SKV2-9» er offentlig og i arealene inngår kjørebane og skulder.
- I område «f_SKV1-6» er felles veg for bakenforliggende brukere og rettighetshavere. I arealene inngår kjørebane og skulder.
- I område «SKV1-4» er privat veg for bakenforliggende eiendom og rettighetshavere. I arealene inngår kjørebane og skulder.

2.2 Fortau, o_SF1-9

- Områdene er regulert til offentlig fortau, og skal opparbeides som vist i plan.

2.3 Gang-/sykkelveg, o_SGS1-3

- Områdene er offentlige og er regulert til gang-/sykkelveg. Gang-/sykkelveg skal anlegges i samsvar med gjeldende vegnormaler.
- Det tillates kjøring på «o_SGS1» for eiere og rettighetshavere for bakenforliggende boligtomter.

2.4 Annen veggrunn - grøntareal

- Områdene er offentlige og omfatter skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, snøopplag, rekkverk og lignende. Fylling/skjæring kan anlegges på tilstøtende formål.
- Det kan etableres konstruksjoner som er en naturlig del av virksomheten.
- Det er ikke tillatt med parkering i formålet.

2.5 Trasé for jernbane, o_STJ1, 2, og 3

Områdene er offentlige. I arealene «o_STJ, o_STJ2 og o_STJ3» inngår kjørebane, sideareal, skjæringer, fyllinger, kjøre- og gangkulvert, murer, gjerder og andre konstruksjoner som er en naturlig del av virksomheten. Det er byggegrense på 30 meter fra nærmeste spors midtlinje. Bolighus i formål «BFS1» kan bestå.

2.6 Parkeringsplass (på grunnen), o_SPP1, f_SPP1-2

- Områdene «o_SPP1» er offentlig og regulert til parkeringsplasser.

- Områdene «f_SPP1» er felles parkeringsplass for boligområde «BKS13». Det tillates etablering av 8 garasjer.
- Områdene «f_SPP2» er felles parkeringsplass for boligområde «BKS14 og BKS15». Det tillates etablering av 8 garasjer.
- Parkeringsplasser skal ha lysåpning på minimum 2,5 meter bredde og minimum 5,0 meter lengde.

2.7 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (va/vei), o_SAA

Område «o_SAA» er offentlig og regulert til trasé for vannledning og vei.

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

Regulerte grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

3.1 Friområde, o_GF5-8

- Område «o_GF5-8» er offentlig og en del av rekreasjonsområdene, og omfatter eksisterende vegetasjon og deler av eksisterende stier/ferdselsårer. Ny vegetasjon skal være arter som ikke er allergifremkallende.

3.2 Angitt grønnstruktur med andre angitte hovedformål (bekk/friluftformål), o_GAAS1-9

Områdene «o_GAAS1-9» er offentlig og omfatter kombinert areal for bekkeløp og friluftformål.

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

4.1 Landbruksformål

- Område «LL1» er private og omfatter landbruksrelatert areal samt våningshus og driftsbygning mm.

4.2 Skogbruk, LSK1-2

- Formålet «LSK1» er private og omfatter skogsbilveg og annen landbruksrelatert virksomhet.
- Formålet «LSK2» er private og omfatter velteplass for tømmer, og annen landbruksrelatert virksomhet.

4.3 Friluftformål, LF1-5

- Område LF1-5 er privat og avsatt til friluftformål. Vanlig drift og skjøtsel av skogsområdet tillates. I friluftformålene kan det opparbeides enkle stier.

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

5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1-2

- Formålet «VFV1-2» er privat og omfatter eksisterende bekk.

6. Hensynssoner (PBL § 12-6)

6.1 Sikringssone

Sikringssone transport, H130_1

Det tillates ikke bebyggelse med veg, bygninger e.a. innenfor sonen.

Frisikt, H140_1

Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerde, murer mm) som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.

6.2 Sone med angitt særlig hensyn

Bevaring kulturmiljø, H570_1.

Området «H570_1» omfatter et arkeologisk minne «Kløvsteinen», og er regulert med hensynssone «bevaring kulturmiljø». Kulturmiljøet er ikke fredet. Det tillates ikke tiltak som kan skade eller skjemme kulturmiljøet. Vanlig skogbruksaktiviteter som hogst, ungskogpleie mm kan utføres.

7. Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

7.1 Anlegg- og riggområder

Midlertidig anleggsområde "#1-7" er vist som skravert område utenfor vegskråningen på områdeplanen.

7.2 Rekkefølgekrav

7.2.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjente tekniske planer og utomhusplan for berørte lekeområder og kombinert formål i grønnstruktur i hvert delområde.

7.2.2 Før det gis igangsettingstillatelse (IG) til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det være gjennomført grunnboring og utført geoteknisk vurdering.

7.2.3 Før det gis brukstillatelse til boliger i område BKS1, 2 og BBB1, 2, skal område «o_BLK1» være ferdig opparbeidet.

- 7.2.4** Før det gis brukstillatelse til boliger i område BKS1, 2 og BBB1, 2, skal område «o_SKV1, o_SGS1-2, o_SF1-2, SKV1-2, o_SKV3 og parsell av o_SKV2 opp til kryss med o_SKV3» være ferdig opparbeidet.
- 7.2.5** Før det gis brukstillatelse til boliger øst for jernbanen, skal ny kulvert under jernbanen være ferdig opparbeidet.
- 7.2.6** Før det gis brukstillatelse til boliger i område BFS2, 3, BKS3-9, skal område «o_BLK2» være ferdig opparbeidet.
- 7.2.7** Før det gis brukstillatelse til boliger i område BFS2 og 3, skal område «o_SKV4, f_SKV2-3, SKV3, parsell av o_SKV2 og parsell av o_SF3 opp til kryss o_SKV4» være ferdig opparbeidet.
- 7.2.8** Før det gis brukstillatelse til boliger i område BKS3-9, skal område «o_SKV5, parsell av o_SKV2 og parsell av o_SF3 opp til kryss o_SKV5» være ferdig opparbeidet.
- 7.2.9** Før det gis brukstillatelse til boliger i område BKS3-9, skal område «o_BLK5» være ferdig opparbeidet.
- 7.2.10** Før det gis brukstillatelse til boliger i område BFS5, BKS10-11, skal område «f_BLK1» være ferdig opparbeidet.
- 7.2.11** Før det gis brukstillatelse til boliger i område BKS10 og 11 skal område «o_SKV7, parsell av o_SKV2 og parsell av o_SF3 opp til kryss o_SKV7» være ferdig opparbeidet.
- 7.2.12** Før det gis brukstillatelse til boliger i område BFS4 og 5 skal område «f_SKV5 og f_SKV6, o_SF4 og 5 og parsell av o_SKV2 opp til kryss f_SKV6» være ferdig opparbeidet.
- 7.2.13** Før det gis brukstillatelse til boliger i område BFS6-8, BKS13-15, o_BKB1-3 skal område «o_BLK4» være ferdig opparbeidet.
- 7.2.14** Før det gis brukstillatelse til mer enn 130 boenheter innenfor planområdet, skal område «o_BLK3» være ferdig opparbeidet.
- 7.2.15** Før det gis brukstillatelse til boliger i område BFS6-8 og BKS13-15 skal område «o_SF3, 6 og 7, o_SKV6, o_SKV8, o_SKV9 og parsell av o_SKV2» være ferdig opparbeidet.
- 7.2.16** Før det gis brukstillatelse til bebyggelsen i område BKS1-2 og BBB1-2, skal område «o_BRE1» være ferdig opparbeidet.
- 7.2.17** Før det gis brukstillatelse til bebyggelsen i område BFS2-3, BKS7-8, skal område «o_BRE2» være ferdig opparbeidet.
- 7.2.18** Før det gis brukstillatelse til bebyggelsen i område BKS3-6, 9, skal område «o_BRE3» være ferdig opparbeidet.

7.2.19 Før det gis brukstillatelse til bebyggelsen i område BFS4-5, BKS10-11, skal område «o_BRE4» være ferdig opparbeidet.

7.2.20 Før det gis brukstillatelse til bebyggelsen i område BFS6-8, BKS13-15, o_BKB1-3, skal område «o_BRE5» være ferdig opparbeidet.

7.2.21 Før det gis brukstillatelse til bebyggelsen skal det foreligge brukstillatelse for berørte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

7.2.22 Før det gis brukstillatelse til bebyggelsen skal det være tilfredsstillende overvannshåndtering for berørt delområde.

7.2.23 Før det gis brukstillatelse til bebyggelsen i formål «BKS1, BKS2, BBB1, BBB2, BFS1 og BFS2», skal støytiltak jf støyrapport være gjennomført.

7.2.24 Ved ferdigstilling av veganlegg skal områdene med «midlertidig anleggsområde» være istandsatt og tilbakeført til opprinnelig bruk i nærmeste vekstsesong.

7.2.25 Før det gis brukstillatelse for ny kulvert under jernbanen, skal 1,8 meter høyt flettverksgjerde mot jernbanesporet være etablert.

ViaNova Kristiansand 27.08.2020
EFL