

Plan nr. 2019011

Reguleringsbestemmelser for del av Tvidøblane – gnr/bnr 6/890 m. fl.

Detaljregulering

Dato: 29.06.2020

Revidert: 05.01.2021

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

1.1. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor BBB skal det oppføres 3 leilighetsbygg med parkeringskjeller under terreng.

Bygningene er vist som A, B og C på plankartet.

Det tillates inntil 42 boenheter.

1.1.2. Tilgjengelighet (pbl §12-7)

100 % av boenhetene i BBB skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

1.1.3. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det avsettes minimum 35 m² uteoppholdsareal.

Krav til uteoppholdsarealet kan dekkes av både private balkonger/terrasser og felles uteområder. Det skal etableres sandlekeplass(er) på terreng innenfor BBB. Samlet lekeplassareal skal være på minimum 420m². Uteoppholdsareal og lekeplassene skal plasseres, utformes og utstyres i samsvar med krav i kommuneplan for Vennesla 2018 - 2030

1.1.4. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Felles parkeringsanlegg kan plasseres innenfor formålsgrense til BBB.

1.1.5. Utnyttelse (pbl §12-7)

Bebygd areal (BYA) = 1500 m² BYA over terreng.

1.1.6. Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale gesimshøyde ($G = kote\ x$) er

Bygning A = $k+76,5$

Bygning B = $k+73,5$

Bygning C = $k+72,0$

Bygning B og C kan ha underetasje. Denne etasjen skal ta opp høydeforskjellen på tomta, ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tiliggende fasader.

1.1.7. Terrengetilpasninger (pbl §12-7)

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

1.1.8. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Bygningene skal ha flatt tak/pulttak med vinkel mellom 0 og 10 grader. Taket skal ha tilstrekkelig fall slik at vannet renner av.

1.1.9. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Det skal etableres fordrøyningsløsning for overvann innenfor BBB som beskrevet i planbeskrivelsen.

1.1.10. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil **3 m** over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke **5 %** av byggenes totale takflater.

Takoppbygg skal være inntrukket minimum **3 m** fra vegg/innenfor en vinkel av 45 grader.

Tekniske installasjoner skal innebygges.

1.1.11. Støy (pbl §12-7 nr 4)

Grenseverdier for støy i temaveilederen T-1442/2016, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, skal gjelde som støykrav for leiligheter og uteareal.

1.1.12. Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses ihht. til en hver tids gjeldende avfallsteknisk norm.

Det skal etableres nedgravd løsning innenfor felt BRE.

1.1.13. Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Det avsettes maks. 1 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Det skal etableres 0,25 plasser til gjesteparkering pr. boenhet.

Minst 5 % av p-plassene skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng og skal være tilrettelagt for lading av el-biler.

1.1.14. Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Det skal etableres sykkelstativ(er) for 2 sykler pr. boenhet.

1.1.15. Avkjørsel (pbl §12-7)

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft.

1.2. Bebyggelse og anlegg – renovasjon (pbl § 12-5, pbl §12-7)

f_BRE1 er felles for felt BBB for Tvidøblane 12, 14A, 14B, 16 og 20.

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

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 og omlegginger av eksisterende nett.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til en hver tid gjeldende kommunale normaler.

2.1. Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

Vei o_SKV1 skal være offentlig.

Vei f_SKV2 skal være felles for felt BBB.

Vei f_SKV3 skal felles for BBB, Tvidøblane 12, 14A, 14B, 16 og 20. Ved en videreutvikling av eiendommene Tvidøblane 12, 14A, 14B, 16 og 20 skal eksisterende avkjørsel (f_SKV3) saneres, og ny felles avkjørsel til disse eiendommene skal være i tråd med Vennesla kommunes gjeldende veinormal.

3. Hensynssoner (pbl § 12-6)

3.1. Sikringssone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

4. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

4.1. Rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende dokumenter være sendt inn til kommunen:

- Plantegninger, fasadetegninger og snittegninger, leveres i målestokk 1:100/1:200.
- Situasjonsplan, leveres i målestokk 1:500.
- Støyvurdering iht gjeldende forskrift.

4.2. Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal følgende tiltak være sikret gjennomført:

- Støytiltak iht Teknisk Plan.
- Godkjente tekniske planer inkludert håndtering av overvann/flom, skiltplan og plan for gjennomføringsperioden. Plan for gjennomføringsperioden skal dokumentere trygg skolevei/ trygg ferdsel forbi området i anleggsperioden.
- Detaljert utomhusplan skal godkjennes av Vennesla Kommune, teknisk forvaltning.

Før det gis brukstillatelse av boliger skal følgende tiltak være gjennomført:

- Tilliggende offentlig gategrunn inklusive fortau/gangveger og offentlige trafikkformål.
- Alt innenfor tekniske planer.
- Ras- og fallsikringstiltak.

Før det gis brukstillatelse av boliger skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:

- Tilhørende grøntarealer og fellesarealer, herunder uteoppholdsarealer, lekearealer, adkomstarealer og tilsvarende.