

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR SOLBAKKEN BOLIG OG FORRETNING

Planid.: 2019007

Dokumentdato: 05.10.20 Revidert sist: 23.04.21

Vedtatt av planutvalget: 03.06.21 Sak: 51/21

1. GENERELT

1.1. Hensikt

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for utbygging av området BS12 i tråd med intensjonene i gjeldende områderegulering for *Sentrum Nord*.

1.2. Omfang

Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.3. Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg - § 12-5 nr. 1:

Boligbebyggelse	B
Renovasjonsanlegg	R
Annet uteoppholdsareal	U
Bolig/forretning	B/F

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5 nr. 2:

Kjørevei	V
Fortau	F
Sykkelfelt	S
Annen veigrunn – tekniske anlegg	-
Annen veigrunn – grøntareal	-
Kollektivholdeplass	SKH
Parkering	P
Parkering for sykkel	SP
Parkeringshus/-anlegg	PH
Kombinert fortau/kjørevei	F/K

Grønnstruktur - § 12-5 nr. 3:

Naturområde	GN
-------------	----

1.4. Hensynssoner

Sikringssoner - § 12-6:

Skjæring	H190
----------	------

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1. Teknisk infrastruktur og anlegg

- 2.1.1. All teknisk infrastruktur som el-forsyning, tele, bredbånd mv. skal anlegges i jordkabler.
- 2.1.2. Innenfor alle formål tillates etablering av bygninger, tekniske installasjoner og ledningsnett som er nødvendig for framføring av el-, VAO- og bredbåndnett mv. Dette gjelder også anlegg knyttet til alternative energikilder.
- 2.1.3. Det skal benyttes LOD-løsninger for håndtering av overvann.
- 2.1.4. Ved søknad om gjennomføring av grunnarbeider skal det foreligge detaljerte tekniske planer for overvannshåndtering/-anlegg, avkjørslser, gangarealer, parkeringsplasser mv. og for opparbeidelse av offentlige arealer og anlegg. Planene må være godkjent av Vennesla kommune.

2.2. Forurensing

- 2.2.1. Ved avdekking av forurensning skal videre oppfølging og tiltak utføres iht. forurensingsforskriften og vannforskriften.
- 2.2.2. På arealer hvor det er dokumentert eller at det under arbeid blir avdekket svartlistearter, må massene med tilhørende influensområde håndteres på forsvarlig måte for å unngå spredning.

2.3. Krav til uteoppholdsarealer

- 2.3.1. Det skal settes av minimum 588 m² felles uteoppholdsareal for alle boligene på taket over 1. etasje og minimum 91 m² på bakkeplan ved inngangen til forretningen. Hver boenhet må i tillegg disponere minst 12,5 m² privat uteareal på egne balkonger/ terrasser. Minimum 250 m² av uteoppholdsarealet på taket over første etasje skal opparbeides til sandlek for små barn. Minimum 125 m² av lekearealet skal være solbelyst kl. 15.00 vår- og høstjevndøgn.
- 2.3.2. Uteoppholdsarealet og sandlekeklassen skal utformes og utstyres i samarbeid med barn og unges representant i Vennesla kommune.

2.4. Støy

- 2.4.1. Boligene med tilhørende balkonger skal skjermes mot veitrafikkstøy slik at støynivået ikke overskrider gjeldende grenseverdier fastsatt av Miljøverndepartementet i T-1442 – *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*. Nødvendig støyskjerming skal dokumenteres og vises på byggetegningene ved søknad om rammetillatelse/byggetillatelse.

2.5. Sikring av skjæringer

- 2.5.1. Ved utsprenging av tomten skal det foreligge en geoteknisk utredning for utgraving av tomten og for nødvendige sikringstiltak mot utrasing under anlegget og etter at sprenging og utgraving er gjennomført. Skjæringer høyere enn 3,0 m må sikres med minst 1,2 m høyt gjerde langs toppen.

2.6. Utomhusplan

- 2.6.1. Utomhusplan iht. kravene i områdereguleringen for *Sentrum Nord* skal foreligge som vedlegg til søknad om byggetillatelse. Planen skal vise utforming av uteoppholdsarealer, lekeområder beplantning, rabatter mv.

2.7. Tilgjengelighet

- 2.7.1. Alle boligene og tilhørende uteoppholdsarealer skal tilfredsstille kravene i byggteknisk forskrift til tilgjengelig boenhet.

2.8. Krav til bil- og sykkelparkering

- 2.8.1. Følgende minstekrav gjelder for antall parkeringsplasser innenfor området:

<i>Virksomhet</i>	<i>Krav</i>
Forretning – pr. 50 m ² BRA	1,0
Boliger – faste plasser pr. boenhet	1,0
Boliger – besøkende pr. boenhet	0,25

- 2.8.2. Faste plasser og gjesteplasser for boligene skal etableres i p-kjeller under bebyggelsen. Kundeparkering for forretningen etableres på bakkeplan.

Faste parkeringsplasser for boligene og minst 10 % av parkeringsplassene for forretningen skal være tilrettelagt for elbil-lading.

- 2.8.3. Minst 2 plasser for forretningen og minst 3 plasser for boligene skal være utformet for rullestolbrukere. Parkeringsplasser for rullestolbrukere skal lokaliseres ved inngang.

- 2.8.4. For kunder til forretningen skal det etableres overbygd sykkelparkering med låsemulighet med minst 10 plasser innenfor område avsatt til formålet f_F5.

- 2.8.5. Sykkelparkering for boligene etableres i p-kjeller eller ute. Hver boenhet skal disponere minst 2 plasser, herav skal minst 1 plass være overbygd eller i p-kjeller med mulighet for el-lading.

Det må i tillegg være tilgjengelig overbygd sykkelparkering utendørs for ansatte (1 plass pr. 100 m² BRA) og besøkende til boligbebyggelsen (0,2 plasser pr. boenhet).

2.9. Avkjørsel og atkomst

- 2.9.1. Biltrafikk til forretning skal benytte avkjørselen fra Sentrumsvegen. Biltrafikk til p-kjeller for leilighetene skal benytte avkjørsel i Auravegen (fellesavkjørsel f_V4). Avkjørselen fra Auravegen benyttes i tillegg til innkjøring for varetransport og som atkomst til boligtomtene Auravegen 15 og 17 – 23. Denne fordelingen av trafikk skal sikres vha. skilting eller fysiske tiltak.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1. Renovasjon - f_R

- 3.1.1. Renovasjon skal baseres på godkjent nedgravd anlegg i område f_R. Anlegget er felles for alle boligene innenfor planområdet.

Forretning skal ha egen, godkjent ordning for renovasjonsinnsamling.

3.2. Uteoppholdsareal - f_U

- 3.2.1. Uteoppholdsareal f_U1 skal opparbeides parkmessig med sittegrupper, beplantning, utstyr og lekeapparater. Opparbeidelse skal vises i utomhusplanen, jfr. punkt 2.6. Området er felles for alle boligene innenfor planen.
- 3.2.2. Uteoppholdsareal f_U2 skal opparbeides med sittebenker og med beplantning som skjærer området mot parkeringsplassen og gangarealet foran butikkinngangen. Området skal ha et dekke som skiller seg fra tiliggende arealer og klart definerer områdets areal. Illustrasjon til reguleringen skal legges til grunn for gjennomføring anlegget. Område f_U2 er felles for alle boligene innenfor planen.

3.3. Bolig/forretning - BF

3.3.1. Tillatt utnyttelse og høyde

Området avsatt til bebyggelse og anlegg kan ha utnyttelse i BYA = 100 %.

Tillatt høyde er angitt i koteverdi på plankartet og gjelder øverste del av takkonstruksjon (gesims). Tekniske installasjoner/konstruksjoner som utgjør inn til 10 % av byggets totale takflate, kan gå inn til 2,0 meter opp over faktisk gesims. Solcellepaneler kan gå inn til 1,0 meter over faktisk takflate.

Bygget kan ha inn til 4 etasjer over terreng. 4. etasje skal trekkes inn slik at vinkelen fra gesims over 3. etasje til gesims over 4. etasje danner minst 45 grader. Kravet til inntrukne fasader gjelder mot øst, syd og vest.

Tillatt øverste gesims i 3. etasje er k. +62,05. I tillegg kan det monteres inntil 1,2 m høyt rekkverk i glass eller annet transparent materiale.

3.3.2. Byggegrense

Bebyggelsen kan plasseres med vegglinn i formåls grensen.

Byggegrensen som er vist på plankartet utenfor fasader mot øst, syd og vest, gjelder for takutspring, balkonger og andre utkragede bygningsdeler over første etasjeplan, min. 4,5 meter fri høyde over bakkenivå.

Byggegrensen på nordsiden gjelder for utvidelse av uteoppholdsarealet over 1. etasje med en støpt plate inn mot fjellskjæringen langs grensen mot nord. (min 4,5 m fri høyde over bakkenivå).

3.3.3. Tillatt bruk – underetasje

I område f_PH etableres felles bil- og sykkelparkering for alle boligene, min. 42 bilparkeringsplasser og min. 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet. Jfr. plankart for vertikalnivå 0.

3.3.4. Tillatt bruk – 1. etasjeplan

1. etasjeplan kan nyttes til detaljvarehandel med tilhørende funksjoner.

3.3.5. Tillatt bruk – 2. – 4. etasjeplan

Bebyggelsens 2. – 4. etasjeplan kan nyttes til boliger med inn til 33 boenheter.

Deler av taket over 1. etasjeplan nyttes til lek og uteopphold iht. plankart for vertikalnivå 2.

3.3.6. Byggemelding

Ved byggemelding av bebyggelsen skal det i tillegg til situasjonsplan foreligge detaljerte tegninger som viser:

- Snitt som viser overganger til tilleggende tomter med nødvendige sikringstiltak.
- Utforming av p-kjeller med inndeling av p-plasser, sykkelparkering, boder mv.
- Utomhusplan, ev. detaljplan for uteoppholdsareal og lek.

3.3.7. Estetikk

Bebyggelsen skal ha arkitektur og fasadeutforming tilsvarende som vist i skisseprosjektet som ligger til grunn for reguleringen.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR – PBL § 12-5 NR. 2

4.1. Offentlige veianlegg

- 4.1.1. Offentlige veianlegg skal opparbeides i forbindelse med gjennomføring av planen, og skal ha utførelse i samsvar tekniske krav fastsatt av Vennesla kommune.
- 4.1.2. Sidearealene til veien skal ha gateutforming med kantstein. Sidearealer skal beplantes eller tilsås med gress.

4.2. Private veianlegg og parkering

- 4.2.1. Inndeling av parkeringsplasser er vist med illustrasjonslinjer på plankartet.
- 4.2.2. Fortau f_F4 og f_F5 er felles gangatkomst til forretningen og boligene.
- 4.2.3. Område f_P1 er parkering for forretningen.
- 4.2.4. Område f_V3 er felles kjørevei for varetransport, for kunder til og fra parkering f_P1 og for boligene til og fra p-kjeller.
- 4.2.5. Område f_V4 er felles kjøreatkomst for varetransport (innkjøring) til forretningen og til og fra boligtomt Auravegen 15, og som gangatkomst til boligene Auravegen 19 – 23.
- 4.2.6. Vei f_V5 er felles for boligen Auravegen 15 (kjøreatkomst) og for boligene Auravegen 19 - 23 (gangatkomst).
- 4.2.7. Alle gang-, kjøre- og parkeringsarealer til forretningen og boligene i område B/F skal ha fast dekke og ha tilstrekkelig belysning.

5. GRØNNSTRUKTUR – PBL § 12-5 NR. 3

5.1. Naturområde

5.1.1. Naturområde skal opprettholdes med naturlig terreng.

6. HENSYNSSONER – PBL § 12-6

6.1. Sikringsone - skjæring H190_1

6.1.1. Arealet innenfor sikringssonen skal nyttes til skjæring, nødvendig fjellsikring og murer.

6.2. Sikringsone – forstøtningsmur H190_2

6.2.1. Arealet innenfor sikringssonen skal i nødvendig utstrekning nyttes til forstøtningsmur og sikringsgjærde til vei f_V5.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER – PBL § 12-7 NR. 10

7.1. Rammetillatelse

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

- Plantegninger, fasadetegninger og snitt-tegninger, leveres i målestokk 1:100/1:200.
- Situasjonsplan, leveres i målestokk 1:500
- Støyutredning iht. gjeldende forskrift
- Geoteknisk/ingeniørgeologisk plan for utførelse av sprengningsarbeider og sikring av fjellskjæring

Før rammetillatelse kan gis skal utomhusplan være godkjent av kommunen.

7.2. Igangsettingstillatelse

7.2.1. Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal:

- o_Lek og o_BLK1 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale med kommunen.
- Metode og tiltak for sprengningsarbeider for å sikre mot utrasing være vurdert av geotekniker.

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

- Godkjent teknisk plan iht. punkt 2.1.4.

7.2.3. Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen skal skjæring/mur/sikring mot nord være ferdig opparbeidet, eller opparbeidelsen skal være sikret gjennom avtaler med berørte naboer. Avtalene skal fremlegges sammen med søknad om igangsettingstillatelse.

7.3. Brukstillatelse

7.3.1. Før det brukstillatelse til forretning og boliger skal:

- Nødvendig sikring av fjellskjæringer være utført og godkjent av geoteknisk /ingeniørgeologisk kompetanse.
- Tilhørende grøntarealer og fellesarealer, herunder uteoppholdsarealer, lekearealer, atkomstarealer og tilsvarende.
- Tilliggende offentlig gategrunn inklusive fortau/gangveier og offentlige trafikkformål.

Før det gis brukstillatelse til forretning eller boliger skal følgende tiltak være sikret gjennomført:

- Ny rundkjøring på fv. 405 ved Trekanten.
- Kvartalslekeplass ved Auravegen.
