

**Reguleringsbestemmelser for detaljregulering av
Soltoppen Hægeland – Vennesla Kommune**

Dato: 30.04.2021

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

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

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor planområdet kan det oppføres inntil 162 boenheter.

«BFS1, BFS2, BFS3, BFS4, BFS5, BFS6, BFS7, BFS8 og BFS9» kan bebygges med eneboliger. For eneboligtomt med krav om underetasje «UO1» kan det bygges enebolig med 1 stk utleieenhet.

«BKS1» kan bebygges med 6 stk 4-mannsboliger. «BKS2» kan bebygges med 3 stk 4-mannsboliger og «BKS6» kan bebygges med 3 stk 4-mannsboliger.

«BKS3» kan bebygges med 4 stk 2-mannsboliger, «BKS4» kan bebygges med 1 stk 2-mannsbolig og «BKS5» kan bebygges med 2 stk 2-mannsboliger.

1.1.2. Tilgjengelighet (pbl §12-7)

For eneboliger er det krav at tilgjengelig boenhet skal tilfredstilles ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. For enebolig med utleieenhet i underetasje «UO1» er det ikke krav om tilgjengelig boenhet for utleieenheten.

Dette gjelder for følgende tomter:

- Tomt nr. 1 til og med tomt nr. 9
- Tomt nr. 13 til og med tomt nr. 29
- Tomt nr. 41 til og med tomt nr. 44
- Tomt nr. 46 til og med tomt nr. 81

For 2-mannsboliger er det ikke krav om at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan.

Dette gjelder for følgende tomter:

- Tomt nr. 10 til og med tomt nr. 12
- Tomt nr. 30 til og med tomt nr. 33

For 4-mannsboliger er det ikke krav om tilgjengelig boenhet for leiligheter i 2. etasje.

Dette gjelder for følgende tomter:

- Tomt nr. 34 til og med tomt nr. 40
- Tomt nr. 45

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

For frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 200 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. For utleieenhet skal det avsettes minimum 50 m² i tillegg.

For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Boenhet som ikke ligger på bakkeplan skal ha minimum 10 m² balkong eller veranda.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3.

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

All boligbebyggelse med unntak av frittliggende garasje skal plasseres innefor byggegrenser som vist på plankart.

1.1.5. Garasjer (pbl §12-7)

Frittstående garasjer kan bygges utenfor byggegrense men må plasseres ihht veinormalen i Vennesla kommune.

Garasjeanlegg på f_BG1 kan bygges inntill 0,5 m fra tomtegrense mot syd, øst og vest.

1.1.6. Utnyttelse /Byggehøyder / Krav til underetasje (pbl §12-7)

Maksimalt bebygd areal (BYA) for tomt til enebolig er på 250 m².

Dette gjelder tomtene 1-9, 13-29, 41-44 og 46-81

Maksimalt bebygd areal (BYA) for tomt til 2-mannsbolig er på 450 m².

Dette gjelder tomtene 10-12 og 30-33.

Maksimalt bebygd areal BYA for tomt 35 – 40, til 4-mannsbolig er på 250 m².

Maksimalt bebygd areal BYA for tomt 34 og 45, til 4-mannsbolig er på 1250 m².

Maksimalt bebygd areal BYA for felles parkering «f_BG1» er på 1200 m².

Bebyggelsen skal oppføres innenfor begrensningene knyttet til grad av utnytting.

Tomter med krav til underetasje er i plankart angitt med maks kotehøyde «UO1».

Mønehøyde ved saltak for enebolig uten underetasje skal ikke overstige 8,0 meter over ferdig gulv «HO1» angitt i plankart.

Høyeste gesims ved pultak for enebolig uten underetasje skal ikke overstige 7,0 meter over ferdig gulv «HO1» angitt i plankart.

Mønehøyde ved saltak for enebolig med underetasje skal ikke overstige 9,0 meter over ferdig gulv «UO1» angitt i plankart.

Høyeste gesims ved pultak for enebolig med underetasje skal ikke overstige 7,5 meter over ferdig gulv «UO1» angitt i plankart.

Mønehøyde ved saltak for 2-mannsbolig skal ikke overstige 8,1 meter over ferdig gulv «HO1» angitt i plankart.

Høyeste gesims ved pultak for 2-mannsbolig skal ikke overstige 7,5 meter over ferdig gulv «HO1» angitt i plankart.

Mønehøyde ved saltak for 4-mannsbolig uten underetasje skal ikke overstige 8,5 meter over ferdig gulv «HO1» angitt i plankart.

Høyeste gesims ved pultak for 4-mannsbolig uten underetasje skal ikke overstige 7,0 meter over ferdig gulv «HO1» angitt i plankart.

Mønehøyde ved saltak for 4-mannsbolig med underetasje skal ikke overstige 9,5 meter over ferdig gulv «UO1» angitt i plankart.

Høyeste gesims ved pultak for 4-mannsbolig med underetasje skal ikke overstige 7,5 meter over ferdig gulv «UO1» angitt i plankart.

1.1.7. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

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

1.1.8. Forstøtningsmur (pbl §12-7)

For tomter som grenser inn til nabotomt med underetasje tillates det forstøtningsmurer med maksimal høyde 3,0 meter når muren plasseres i tomtegrense, men topp mur kan ikke overskride nabotomtens «HO1» angitt i plankart. Disse murene er untatt byggegrense.

Murer kan bygges i betong eller naturstein.

Frittstående murer på boligtomt kan bygges med maksimal høyde 1,5 meter.

For etablering av brufundament er høydebegrensninger på eventuelle vinge- og eller forstøtningsmurer unntatt høydebegrensning.

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

Bygninger med saltak skal ha takvinkel mellom 25 og 37 grader.

Ved valg av pulttak skal takvinkel være mellom 3 og 12 grader.

Tak kan ikke ha reflekterende overflater med unntak av eventuelle tiltak for solenergi.

Bebyggelse som tilrettelegges med solceller eller solfangere for strøm- og varmeproduksjon kan etableres med reflekterende veggflater mot sør og vest.

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

Det skal etableres fordrøyningsløsninger i henhold til gjeldende kommunal norm for overvann på hver tomt.

Taknedløp og eventuell overvannssluk i tunet/innkjørsel skal tilkobles tomtens fordrøyningsløsning.

Område «GIF» er regulert som et naturlig fordrøyningsmagasin for overvann fra «o_SKV5» og «o_SKV6».

1.1.11. Parkeringsplasser (pbl §12-7 nr 7)

For enebolig skal det avsettes tre -3- private biloppstillingsplasser på egen grunn samt en -1- ekstra biloppstillingsplass dersom det bygges enebolig med utleieenhet.

For boenhet i 2-mannsbolig skal det avsettes tre -3- private biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn.

For boenhet i 4-mannsbolig skal det avsettes to -2- private biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn. For «BKS1» skal parkering foregå innen område «f_BG1».

Det må legges til rette for ladestasjoner for lading av ladbare kjøretøy til hver boenhet.

1.1.12. Avkjørsel (pbl §12-7)

Det tillates en -1- avkjørsel pr. eneboligtomt, med maksimal bredde = 5,0 meter.

Plassering av avkjørsel kan tilpasses boligens garasje plassering.

Avkjørsel til tomter med konsentrert småhusbebyggelse kan ha flere avkjørsler som tilpasses garasje plassering.

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

Avfallshåndtering skal håndteres av hver boenhet med unntak av boenheter i konsentrert småhusbebyggelse felt «BKS1», «BKS2» og «BKS6».

1.1.14. Øvrig kommunalteknisk

Området «o_BKT1» og «o_BKT2» er regulert til trafo og skal være kommunalt.

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

Det skal utarbeides teknisk plan for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte planområdet med nødvendige tilknytninger og plan for legging av vann- og avløpsrør. Overvann håndteres i eget kart.

Tekniske planer skal også omfatte sikringsgjerdet.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale og andre offentlige normaler.

2.1.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

Områdene «o_SKV2» til «o_SKV6» skal være offentlig veg og opparbeides i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plankart.

Området «o_SKV11» er ny bru over riksveg 9. Bru skal være offentlig og opparbeides i samsvar med bredder som vist i plankart. Før det gis rammetillatelse til bygging av ny bru, skal Statens Vegvesen ha gitt positiv tilslutning til tiltaket.

Området «o_SKV1» er gjeldende kommunal veg og er ferdig etablert.

Området «o_SKV7» er gjeldende riksveg 9 og er ferdig etablert.

2.1.2 Bruk av veggrunn – grønnstruktur

I området «o-SVG1» og «o-SVG»2 tillates etablering av grøfter, sidearealer, snøopplag, siktsoner, skjæringer, fyllingsutslag, murer og siktlinjer.

I områdene «o-SVG4» til «o-SVG12» tillates etablering av grøfter, sidearealer, snøopplag, siktsoner og lignende.

I området «o-SVG3» og «o-SVG4» tilates etablering av brokonstruksjoner mm.

2.1.3 Bruk av veggrunn – teknisk anlegg

I områdene «o_SVT11» og «o_SVT12» skal det etableres rom for å etablere rekkverk/fendere for bru.

2.1.4 Fortau

Områdene «o_SF1», «o_SF2» og «o_SF11» er regulert til offentlig fortau og skal opparbeides som vist i plankart.

2.1.5 Gangveg/gangareal/gågate

Område «f_SGG1» er regulert til felles gangveg/gangareal for boligene på tomt 5 i «BKS1» og skal opparbeides om vist i plankart.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Det skal utarbeides plan for utomhusarealer regulert til friområde.

Plan for utomhusarealer skal utarbeides i tråd med kommuneplanens arealdel og bl.a. vise:

- Plassering av tursti og turdrag
- Ras- og fallsikring
- Plassering av lekeplasser

3.1.1 Friområde / Lek (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Innenfor planområdet skal det etableres tre -3- sandlekeplasser fra 75m² - 250 m².

Områdene «o_GF1», «o_GF2» og «o_GF6» skal opparbeides som offentlige sandlekeplasser, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

Innenfor planområdet skal det etableres en kvartalslekeplass «o_GF4» på minimum 1500m².

Lekeplasser skal utformes i henhold til kravene i kommuneplanens arealdel for Vennesla kommune.

Lekeplasser skal fremgå av detaljplan. Allmennheten skal sikres tilgang.

3.1.2 Infiltrasjon/fordrøyning/avledning

Området «GIF» er et myrdrag som skal kunne benyttes til infiltrasjon/fordrøyning og avledning av overvann.

3.1.3 Friområde / Snarvei

Innenfor områdene «o_GF1», «o_GF3», «o_GF5» og «o_GF6» kan det etableres naturlige snarveier som ikke skal opparbeides.

4. Landbruks- natur- og friluftsmål (pbl § 12-5)

4.1.1 Friluftsmål

«LF1» til «LF5» er private friluftsområder.

Det kan også etableres grøfter for overvann, fiber- og strømledninger og offentlige ledninger for vann og avløp, i områdene.

Områdene kan hugges, vedlikeholdes og ryddes etter behov.

Området «LF4» kan benyttes som snøopplag.

5. Hensynssoner (pbl § 12-6)

Bygge- og deleforbud.

5.1.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (PBL §12-7)

Midlertidige anleggsområder «#1» og «#2» kan nyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften, inkludert riggområde.

Midlertidig anleggsbelte / riggområder og arealer avsatt til friluftsmål, skal være ferdig istandsatt før anlegget tas i bruk, eller så snart som mulig påfølgende vår, dersom anlegget tas i bruk vinterstid.

Når veganlegget er ferdigstilt, oppheves områder avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde i reguleringsplanen.

6. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

Utbyggingsområdet skal deles opp i 3 byggetrinn, byggefelt 1, 2 og 3.

Byggefelt 1 gjelder for tomt nr. 1 til og med nr. 31

Byggefelt 2 gjelder for tomt nr. 32 til og med nr. 44

Byggefelt 3 gjelder for tomt nr. 45 til og med nr. 81

Uavhengig av utbyggingstakt skal det kunne sprenges og hentes ut steinmasser fra «BKS2» og «f_BG1», i byggefelt 2, for bruk innen planområdet.

Uavhengig av utbyggingstakt skal del av «o_SKV5», fra «o_SKV6» og frem til eksisterende kryssende høyspentlinje, kunne grovplaneres med overskuddsmasser tatt ut fra «BKS2» og «f_BG1».

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i byggefelt 1, skal det foreligge:

- a) Planskilt hovedadkomst med fortau over rv.9 må være etablert.
- b) Avtale med Agder Enerig Nett AS og gjennomføringsplan for omlegging av eksisterende høyspentlinje til jordkabel.
- c) Godkjent plan for utomhusarealer.
- d) Godkjente tekniske planer.
- e) Overvannsplan som viser fremtidig situasjon for håndtering av overvann på det omsøkte byggefeltet.

Før det gis ferdigattest på første boenhet i byggefelt 1, skal lekeplass «o_GF2» være opparbeidet.

Før det gis ferdigattest på første boenhet i byggefelt 1, skal vei «o_SKV2», «o_SKV3» og «o_SKV6» samt fortau «o_SF1» og «o_SF2» være ferdig opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i byggefelt 2 skal det foreligge:

- a) Bebyggelse på 50% av byggefelt 1.
- b) Godkjent plan for utomhusarealer.
- c) Godkjente tekniske planer.
- d) Overvannsplan som viser fremtidig situasjon for håndtering av overvann på det omsøkte byggefeltet.

Før det gis ferdigattest på første boenhet i byggefelt 2, skal lekeplass «o_GF1» være opparbeidet.

Før det gis ferdigattest på første boenhet i byggefelt 2, skal vei «o_SKV4» være ferdig opparbeidet.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i byggefelt 3, skal det foreligge:

- a) Bebyggelse på 50% av byggefelt 2.
- b) Godkjent plan for utomhusarealer.
- c) Godkjente tekniske planer.
- d) Overvannsplan som viser fremtidig situasjon for håndtering av overvann på det omsøkte byggefeltet.

Før det gis ferdigattest på første boenhet i byggefelt 3, skal lekeplass «o_GF6» være opparbeidet.

Før det gis ferdigattest på første boenhet i byggefelt 3, skal vei «o_SKV5» være ferdig opparbeidet.

Kvartalslekeplass «o_GF4» skal være ferdig opparbeidet når det er bygget og gitt ferdigattest til 60 stk boenheter innenfor planområdet.