

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato:	19.01.2017	Bestemmelsenens dato:	19.01.2017
Rev dato:	29.09.2017	Rev dato:	29.09.2017

§ 1

GENERELT

1.01 Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligbebyggelse, næringsvirksomhet og tjenesteyting.

1.02 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1-BK2
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB1
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse, f_GB1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, f_R1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, o_T1
- Uteoppholdsareal, f_U1
- Lekeplass, f_L1
- Næring/Tjenesteyting, N/T1 – N/T2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Veg, o_V1
- Kjøreveg, o_K1-o_K3, K4-K5
- Fortau, o_F1 – o_F4
- Gang-/sykkelveg, f_GS1
- Gangvei, GV1-GV2
- Annen veggrunn-tekniske anlegg, o_A1-o_A5
- Annen veggrunn-grøntareal, AG1-AG2
- Parkeringshus (vertikalnivå 1), f_P1

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, G1-G3

1.03 Hensynssone i reguleringsplan

Sikringszone (Pbl § 11-8, ledd nr A)

- Frisikt, H140_1-H140_6

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Planen viser tillatt arealbruk.
- 2.02 Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen der byggegrense ikke fremkommer av plankartet.
- 2.03 Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene framgår av plankartet. %-BYA gjelder for hver enkelt tomt.
- 2.04 Maks møne-/gesimskote på ny bebyggelse innenfor områdene BK1-BK2, BB1, N/T1-2, f_GB1 og deler av område f_U1 er påført plankartet. Soner med ulike byggehøyder i område BB1 fremgår av plankartet. Maks høyder kan justeres med +/- 0,5 m ved endelig prosjektering.

Innenfor område for blokkbebyggelse, BB1, kan maksimal tillatt gesimskote overstiges med inntil 2,50 meter for heishus og nødvendige tekniske installasjoner. Heishus og nødvendige tekniske installasjoner skal utgjøre maks 5% av takflaten, og skal innebygges og ligge minimum 3 meter tilbaketrukket fra fasadelivet.

- 2.05 Krav til parkeringsdekning:
I formålsområdene BB1, BK1, BK2, BF1 er det følgende krav til parkeringsplasser:
- Boenheter over 85 m² BRA skal ha 2 biloppstillingsplasser.
 - Boenheter mellom 65 m² BRA og 85 m² BRA skal ha 1,5 biloppstillingsplasser, avrundet oppover til nærmeste hele.
 - Boenheter under 65 m² BRA skal ha 1 biloppstillingsplass.
 - For fellesanlegg for biloppstillingsplasser for flere enn 10 boenheter kan kravet reduseres med inntil 20 %, men hver boenhet skal minimum ha 1 biloppstillingsplass
 - Det skal avsettes minimum 1,5 plass for sykkelparkering pr. boenhet. En sykkelparkering har minimum bredde 0,75 m og minimum lengde 1,8 m.
 - Minimum 2-p-plasser skal avsettes til HC plasser med en bredde lik 4,5 m, innenfor område for blokkbebyggelse BB1.
 - Formålene næring/tjenesteyting N/T1 og N/T2 skal ha 1 p-plass pr. 100 m² BRA.
 - Åpne parkeringsplasser som anlegges mot vei må i nødvendig grad sikres slik at ikke skade på parkerte biler kan oppstå som følge av vintervedlikehold.
- 2.06 Krav til frisikt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel som er vist med avkjørselspil på plankartet. Der det ikke er påført tekst med krav til frisikt i avkjørsler som er vist med avkjørselspil, skal krav til frisikt defineres av en siktretkant på 3 m x 20 m. Innenfor frisiktsoner skal terrenget og beplantning ikke rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Maksimal bredde på avkjørsler er 6 meter. Stigning/fall på adkomstveien de første 5 meterne skal maksimalt være 2,5 %.

- 2.07 Ny trafostasjon kan oppføres innenfor alle formål i planområdet, med unntak av felles uteoppholdsareal f_U1 og felles lekeplass f_L1. Trafo skal ligge minimum 15 m fra disse formålene.
- 2.08 Nye byggeprosjekt over 500 m² BRA skal behandles av formannskapet.
- 2.09 Forstøtningsmurer innenfor planområdet skal ha et enhetlig utseende. Synlig høyde på forstøtningsmurer skal ikke overstige 3 m. I tomtegrensen mot grønnstrukturområder kan det ved høydeforskjeller på mer enn 3 m anlegges en jordskråning med maksimum helning 1:2 langs utsiden av muren slik at murens synlige høyde reduseres til 3 m. Fyllinger skal jordkles og beplantes eller tilsås.
- 2.10 Dyrehold
Dyrehold som på grunn av lukt og støy er til sjenanse for allmennheten og naboskapet er ikke tillatt innenfor planområdet. Ordinært katte- og hundehold er tillatt.
- 2.11 Tiltakshaver plikter å stanse arbeidet dersom det oppdages forurensing i grunnen og det må foretas grunnundersøkelser. Nødvendig tiltaksplan for arbeid i forurenset grunn må da sendes inn til kommunen og godkjennes før arbeidet kan igangsettes. Kommunen skal ha sluttrapport etter at arbeid i forurenset grunn er avsluttet.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.01 BF1 er regulert til område for frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates oppført 1- eller 2-mannsboliger innenfor området. Garasjer tillates oppført med en maks gesimshøyde på 4,0 m, og maks mønehøyde på 5,0 m.
- 3.02 BK1 og BK2 er regulert til områder for konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates oppført rekke- og/eller kjedehus, samt 3- eller 4-mannsboliger innenfor områdene.
- 3.03 BB1 er regulert til område for blokkbebyggelse.
- Lange fasader over 25 meter skal brytes opp for å motvirke monotoni og skape variasjon.
- Bygningene skal ha flate tak. Takflater skal ha ikke reflekterende farge.
- Vest for sone 5, mellom sone 5 og U1, skal området opparbeides og møbleres slik at brannbil, ambulanse o.l. kan kjøre inn og snu i området.
- Mellom sone 4 og uteplassen f_U1 skal det anlegges en utvendig trapp for å lette tilgjengeligheten for beboerne i sone 5 til uteplassen.
- 3.04 f_GB1 er regulert til område for garasjeanlegg for boligbebyggelse. Området er felles for alle boenhetene innenfor område BK1 og BK2.
- 3.05 f_R1 er regulert til felles område for øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon. Området er felles for alle boenhetene innenfor område BB1.
- 3.06 o_T1 er regulert til område for offentlig trafo.

- 3.07 f_U1 er regulert til felles område for uteoppholdsareal. Området er felles for alle boenheter innenfor område BB1. Området skal fremstå som lekeplass og felles møteplass for beboerne. Uteoppholdsarealet skal sikres forsvarlig mot fallulykker.

Arealene som opparbeides til lekeplass skal minimum utstyres med 4 ulike typer utstyr for lek og aktivitet for små barn (0-6 år), og 3 ulike typer utstyr og aktiviteter for større barn (5-13 år), og minimum 2 sitteplasser for voksne og barn.

Området tillates i tillegg opparbeidet og møblert med ulike typer baner som f.eks bocciabaner, basketball o.l. Bygning som vil fremme bruken av området som en felles møteplass tillates, innenfor området markert med byggegrense. Maks bygningshøyde fremgår av plankartet.

- 3.08 f_L1 er regulert til felles område for lek. Området er felles for boenhetene i område BK1 og BK2. Området skal opparbeides og minimum utstyres med 4 ulike typer utstyr for lek og aktivitet. Lekeplassen skal sikres forsvarlig.

- 3.09 N/T1 og N/T2 er regulert til områder for kombinert formål for næring og offentlig og privat tjenesteyting. Innenfor området tillates det ikke etablert støyfølsom arealbruk som hotell, beverning eller barnehage.

Det tillates ikke etableringer som er i strid med regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder.

Det tillates kun lett industrivirksomhet, der hovedtyngden av virksomheten må drives innendørs. Gjeldende støyretningslinje skal legges til grunn ved etablering av ny industrivirksomhet innenfor områdene.

Det tillates ikke lagret eksplosjon- eller lettantennelige varer ute.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 o_V1 er regulert til område for offentlig veg.
- 4.02 o_K1-o_K3 er regulert til områder for offentlig kjøreveg.
- 4.03 K4 og K5 er regulert til områder for privat kjøreveg.
- 4.04 o_F1-o_F4 er regulert til offentlig fortau.
- 4.05 f_GS1 er regulert til områder for felles gangveg. Gangveien er felles for alle boenheter i område BK1 og BK2.
- 4.06 GV1 og GV2 er regulert til private gangveier. Gangvei GV1 kan benyttes som kjørbare adkomst til deler av område N/T2.
- 4.07 o_A1 – o_A5 er regulert til offentlige områder for annen veggrunn – tekniske anlegg.
- 4.08 AG1-AG2 er regulert til private områder for annen veggrunn-grøntareal.

- 4.09 f_P1 (verikalnivå 1), er regulert til felles parkeringshus. Parkeringshuset er felles for alle boenheter innenfor område BB1.

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

- 5.01 GR1-GR3 er regulert til private områder for grønnstruktur.

§ 6

HENSYNSSONE

- 6.01 Innenfor frisiktsonene H140_1-H140_6, skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekker eller trær) tillates dersom denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Det tillates ikke oppført bygningskonstruksjoner i frisiktsonen. Det er ikke tillatt å parkere innenfor frisiktsonen.

§ 7

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 7.01 Felles område for renovasjon (f_R1), uteoppholdsareal (f_U1) og felles lekeplass (f_L1), skal opparbeides og ferdigstilles før boenhetene som skal benytte de ulike fellesområdene får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. §§ 3.05, 3.07 og 3.08.
- 7.02 Krav til parkeringsdekning, jf § 2.05 skal til enhver tid være oppfylt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for nye bygninger innenfor planområdet.
- 7.03 Frisiktsoner til avkjørsler skal være opparbeidet og ferdigstilt iht. § 2.06, før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for boenheter eller nye bygninger som skal benytte avkjørslene.
- 7.04 Gang- og sykkelveg (f_GS1), skal være opparbeidet og ferdigstilt, før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for boenheter innenfor område BK1 og/eller BK2.
- 7.05 Tekniske planer skal være godkjent før anleggsarbeider skal igangsettes. Tekniske planer skal også vise handteringen av overflatevann.