

Detaljregulering for S1 og S1a, Aksdal

Reguleringsbestemmelser

PlanID 202006

Saksnummer 20/21348

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvikling av sentrumsområdet med boliger, forretninger, kontor og tjenesteyting, samt tilhørende trafikkarealer.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Byggegrenser

Byggegrenser er vist i plankartet. Der byggegrensen ikke er synlig går den i formålsgrensen. Bygninger skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser, mens støttemurer, leke- og uteoppholdsareal, gangveier, avkjørsler og interne kjøreveier, parkering og teknisk infrastruktur kan plasseres utenfor byggegrensene.

2.2. Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal følges i planløsning, byggem ter og utforming av arealer i hele planområdet. Minimum 80 % av områder til bolig/tjenesteyting skal tilfredsstille kravene til universell utforming. Universell utforming skal være bærende kvalitetsprinsipper for alle uterom, gangforbindelser og ulike aktivitetsflater. Adkomstpartier, parkering og renovasjon skal være godt synlige og tilgjengelige.

2.3. Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal legges til grunn i planarbeidet.

2.4. Overvannshåndtering

VA-rammeplan utarbeidet av Asplan Viak datert 17.11.21 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

Naturbaserte løsninger skal vurderes i videre detaljprosjektering.

2.5. Utomhusplan

Det skal lages utomhusplan i målestokk 1:500/1:200, som del av byggesøknad. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før det kan igangsettes byggearbeider.

Utomhusplanen skal vise målsatte terrengforhold, trafikk- og parkeringsforhold, utemøblering, grøntanlegg/vegetasjon, murer, gjerder og lignende. Det skal redegjøres for plassering, utforming, farge- og materialbruk.

2.6. Tiltaksplan og massehåndtering

Tiltaksplan for terrenginngrep i forurenset grunn (08.07.21) skal være førende for håndtering av masser i anleggsfasen. Masseoverskudd skal benyttes på en samfunnsnyttig måte, fortrinnsvis ved gjenbruk innenfor områdene.

Tilførte masser må være rene og fri for fremmede skadelige planter. Dersom det blir oppdaget fremmede arter som vurderes som høyrisikoarter etter anlegg er ferdig, må disse bekjempes/ fjernes.

For eventuelle skjæringer i morenemassene bør skjæringshelning ikke overskride 1:2,5, eventuelt 1:2 med sikringstiltak. For å hindre overflateerosjon kan skjæringene dekket til med f.eks. et vegetasjonsdekke eller erosjonsnett.

2.7. Estetisk utforming

Det skal ved utforming av bygninger innenfor hele planområdet velges materialer og løsninger som er miljø- og ressursvennlige, og som sikrer et felles arkitektonisk uttrykk i

hele planområdet. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming og material- og fargevalg. Det skal benyttes robuste og vedlikeholdsfrie materialer.

2.8. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid framkommer funn av automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jf. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Boligbebyggelse –Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1)

Innenfor området tillates etablert konsentrert småhusbebyggelse. Det skal etableres minimum 22 boenheter innenfor formålet.

Utnyttelsesgrad er satt til maks 40 % BYA.

Minimum tillatt planeringsnivå er på kote +31,5 og maksimum på kote +38.

Maksimal tillatt byggehøyde er vist på plankart, og er målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Boligbebyggelse –Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS2)

Innenfor området tillates etablert konsentrert småhusbebyggelse. Det skal etableres minimum 14 boenheter innenfor formålet.

Utnyttelsesgrad er satt til maks 40 % BYA.

Minimum tillatt planeringsnivå er på kote +32 og maksimum på kote +35,5.

Maksimal tillatt byggehøyde er vist på plankart, og er målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Boligbebyggelse –Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS3)

Innenfor området tillates etablert konsentrert småhusbebyggelse. Det skal etableres minimum 6 boenheter innenfor formålet.

Utnyttelsesgrad er satt til maks 40 % BYA.

Minimum tillat planeringsnivå er på kote +33 og maksimum på kote +36,5.

Maksimal tillatt byggehøyde er vist på plankart, og er målt fra ferdig planert terrengsnittsnivå.

Forretning/kontor/tjenesteyting (Felt BKB1)

Innenfor området tillates etablert forretning, kontor, og offentlig eller privat tjenesteyting.

Maksimalt bruksareal til forretninger (detaljhandel , dagligvare) er 8000 m2 BRA, med aktive og publikumsretta fasader på gateplan.

Maksimalt bruksareal til kontorlokaler samt offentlig og privat tjenesteyting er 8000 m2 BRA og skal primært legges i 2. etasje , med åpne fasader mot o_SGG1.

Arealer til parkering/under terreng medregnes ikke i oppgitt BRA.

Det skal sikres gangforbindelse gjennom formålet til o_SGG1.

Minimum tillat t planeringsnivå er på kote +31 og maksimum på kote +38 ,5.

Maksimal tillatt byggehøyde er vist på plankart, og er målt fra ferdig planert terrengsnittsnivå. Mindre elementer som lufte - eller heissjakter skal ligge inntrukket fra fasadeliv og kan overskride maksimale byggehøyder.

Det tillates murer på inntil 5 meters høyde mot hensynssone H550.

Det tillates overbygg som går 1,5 meter inn over o_SSG1.

Det tillates fradeling av tomter innenfor området så fremt det er sikret at hver nye tomt har godkjent innkjøringsmuligheter.

Det er ikke tillat med lagring av varer utomhus.

Bolig /tjenesteyting (Felt BKB2)

Innenfor området tillates det bygd boliger i kombinasjon med tjenesteyting innenfor offentlige/private helse - og omsorgstjenester. Det tillates også boligbygg for deler av eller hele tomten.

Utnyttelsesgrad er satt til maks 70 % BYA.

Arealer til parkering/under terreng medregnes ikke i oppgitt BRA.

Minimum tillatt planeringsnivå er på kote +33,5 og maksimum på kote +39.

Maksimal tillatt byggehøyde er vist på plankart, og er målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mindre elementer som lufter eller heissjakter kan i nødvendig grad overskride maksimale byggehøyder.

Energianlegg (Felt o_BE1)

Innenfor området o_BE1 tillates det etablert trafo til EL-forsyningen. Trafoen skal ha tilkomst fra minst to sider og minst en må være som offentlig veg. Trafoen tillates etablert nærmere fortau enn byggegrensen viser, dersom det ikke oppstår fare for gående på fortau.

Energianlegg (Felt o_BE2)

Innenfor området o_BE2 tillates det etablert trafo til EL-forsyningen. Trafoen skal ha tilkomst fra minst to sider og minst en må være fra offentlig veg. Trafoen tillates etablert med min. avstand på 2 m fra offentlig veg.

Lekeplass (felt o_BLK 3)

Innenfor området skal det opparbeides for aktiviteter for lek og rekreasjon samt et ballfelt. Det kan etableres oppholdssted under tak. Det skal etableres sittegrupper og minimum 3 lekeapparat, samt sandkasse.

Området er felles for alle boligene innenfor planområdet.

3.2. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BKS1-3, BKB1-2)

Parkering

Det skal settes av 1,5 parkeringsplass for bil og 2 innendørs + 1 utendørs sykkelplass per boenhet, dette inkluderer gjesteparkering.

Det skal settes av 1,2 parkeringsplass for bil per 100 m² BRA forretning/ kontor/ tjenesteyting.

Det skal settes av min. 4 sykkelplasser pr. 1000 m² for næringsbygg/ arealer >1000 m² BRA.

Parkering og sykkelparkering for felt BKS1, BKS2 og BKS3 løses som overflateparkering innenfor det enkelte formål, samt i felt o_SPP.

Parkering og sykkelparkering for felt BKB1 løses innenfor felt BKB 1 samt i felt o_SPP.

Parkering og sykkelparkering for felt BKB2 løses i parkeringskjeller innenfor felt BKB2.

Parkeringsanlegg bør ha areal til bod og sykkelparkering for beboerne. Minimum 10 % av gjesteparkeringsplassene skal utformes som HC -parkering.

For boligprosjekt på mer enn 500 m² BRA skal utendørs sykkelparkeringsplasser legges til fellesanlegg.

Minimum 80 % av bilparkeringsplassene skal være tilgjengelige hele døgnet. Minimum 5 % av besøks/kundeparkeringsplassene skal utformes som HC -parkering med kort avstand til inngang/målpunkt.

For nybygg/ombygginger på mer enn 1000 m² BRA skal utendørs sykkelparkeringsplasser legges til fellesanlegg ved inngangene og fortrinnsvis legges under tak.

Renovasjon

Sortering, lagring, innsamling/henting av avfall skal skje i størst mulig grad i felles anlegg for hvert område. Det skal etableres renovasjonsløsninger tilpasset enhetene i områdene, med tilstrekkelig areal for sortering av avfall. Løsning for renovasjon skal vises i forbindelse med byggetillatelse.

Energiløsning

Nye utbyggingsprosjekt skal være energieffektive og skal som et minimum tilfredsstillende gjeldende forskriftskrav for energibehov og energieffektivitet (TEK17 eller senere utgaver).

Det tillates op pført nye nettstasjoner / trafokiosker innenfor det enkelte delområdet etter nærmere avtale om plassering oa. mellom kommunen og leverandør.

Uteoppholdsareal

Det skal settes av minimum 30 m2 per boenhet til felles uteoppholdsareal i BKS1 - BKS3, og i BKB2. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15. Mindre deler av felles uteoppholdsareal kan være overbygget av hensyn til vind og vær.

Alle boenheter skal ha egnede private arealer for uteopphold som er skjermet for innsyn og har gode solforhold.

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

Veg (Felt SV)

Formålet omfatter kommunale adkomstveier til ulike eiendommer med blandet trafikk, og med bredder som vist på plankartet. Det går frem av plankartet om vegen skal være privat, felles eller offentlig.

o_SV3 er tilkomst til BKB1. Trafikkøyst i plankartet skal være overkjørbar.

Kjøreveg (Felt SKV)

Formålet omfatter offentlig kjøreveg med tilhørende anlegg, som vist på plankartet. Det tillates kun direkte avkjørsler fra kommunale veger hvor det er vist i planen enten med formål eller avkjørselspil.

o_SKV1 omfatter Akdsalsvegen.

o_SKV2 omfatter Rådhusvegen vest og ny rundkjøring nord for E134.

o_SKV14 omfatter rundkjøring og kommunal kjørevei sør for E134.

Fortau (Felt SF)

Områdene skal benyttes til offentlig fortau. Fortau skal utformes som vist i plankartet. Fortauene skal opparbeides samtidig med veganlegget for øvrig.

Gang -/sykkelveg (Felt SGS)

Områdene skal benyttes til offentlige gang -/sykkelveger. Gang -/sykkelvegene skal utformes som vist i plankartet, og de skal opparbeides samtidig med veganlegget for øvrig. Gang- og sykkelveger skal opparbeides etter teknisk plan. Gang - og sykkelveger skal vedlikeholdes av kommunen.

Gangveg/gangareal/gågate (Felt SGG)

O_SGG er ny gangveg gjennom planområdet , og skal benyttes til offentlig sambruksareal for syklende og gående. Området skal utformes som vist i plankartet, og skal vedlikeholdes av kommunen.

Det er ikke tillat med kjøre veger som krysser o_SSG1.

Sykkelanlegg (Felt o_SS)

Område for o_SS skal benyttes til sykkelveg.

Annen veggrunn –grøntareal (Felt o_SVG)

Grøntarealene skal fremstå som frodige. Innenfor formålet kan det settes opp anlegg for tekniske innretninger som hører veien til, som rekkverk , mur, lyssetting og grøfter. Videre kan arealet benyttes til snølagring, avkjørsler og overvannshåndtering.

Parkeringsplasser (Felt o_SPP)

Innenfor området parkeringsplasser (o_ SPP) skal det opparbeides overflateparkering som parkering for hele Aksdal sentrum.

Området kan benyttes til gjesteparkering for felt BKS1 -3 og BKB1-2.

3.4. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Blå/ grønnstruktur (felt o_GBG1)

Innenfor området skal naturlig vegetasjon i størst mulig grad bevares. Det er ikke tillatt med andre tiltak over grunnen enn opparbeidelse av sti/ gangvei hinderløyper, utsiktspunkt med sittebenker eller mindre lekeapparat som fremmer frilek.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12 -6, 12-7 og 11 -8)

4.1. Frisikt (sone H140) (§11-8 a)

I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

4.2. Hensynssone landskap (H550)

Innenfor hensynssonen skal terrenget i størst mulig grad bevares urørt.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Midlertidige anleggsområder, områder til rigg/drift

Midlertidig anleggsområde (#1) skal benyttes til terrengforandringer, deponering av masser i anleggsfasen. Arealene innenfor o_SPP kan benyttes til lagring av masser, utstyr og etablering av riggområder både før og etter etablering av midlertidige eller faste parkeringsplasser. Områdene skal være ryddet og tilbakeført så nært som mulig til hovedformålet parkering innen 6 måneder etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

6. Symboler

6.1. Avkjørseispil

Avkjørsler er vist med omtrentlig plassering i kartet.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1. Veisystem

Før det kan bygges mer enn 20.000 m² BRA innenfor BKB1 og 2, BKS1 og 2 samlet, må ny rundkjøring (o_SKV2) være etablert, inkludert påkjøringsrampe til E134.

Før utbygging kan starte på BKS1-2 og BKB2, må o_SGG1, o_SKV1 og o_SKV2 med tilhørende fortau og sykkelfelt være etablert, frem til kryss ved o_SV3.

7.2. Før rammetillatelse (felt BKS1-3, BKB1 og 2)

I forbindelse med søknad om tiltak skal det legges ved teknisk plan for vei, vann og avløp. I tillegg til hovedledningsnett skal pumpestasjoner, nettstasjoner, traseer for kabler vurderes, og håndtering av overvann vurderes og vises løst.

Det skal utarbeides landskapsplan/opparbeidelsesplan for leke- og utendørs oppholdsareal som grunnlag for prosjektering og gjennomføring.

Alle støyforhold utenom innendørs lydnivå må dokumenteres senest mot rammesøknad.

7.3. Før igangsettingstillatelse (felt BKS1-3, BKB1 og 2)

Innendørs lydnivå fra vegtrafikk må dokumenteres senest mot søknad om igangsettingstillatelse.

Før det gis igangsettingstillatelse må teknisk plan for vei, vann og avløp være godkjent av kommunen. I tillegg til hovedledningsnett skal pumpestasjoner, nettstasjoner, traseer for kabler vurderes, og håndtering av overvann vurderes og vises løst.

Før det gis igangsettingstillatelse må utomhusplan for det enkelte utbyggingsområde, overvannshåndtering og tekniske planer for vei og VA være godkjent av kommunen.

Før det gis igangsettingstillatelse på BKB1 må o_SV1 med tilhørende fortau være etablert.

7.4. Før bebyggelse tas i bruk (felt BKS1-3, BKB1 og 2)

Før det gis brukstillatelse på BKB1-3 og BKB2 må eventuelle skjermingstiltak mot støy være gjennomførte. Lekeplasser, aktivitetsfelt skal være ferdig etablerte. Det kan bygges inntil 20 boliger innen ballfelt (o_BLK3) kreves ferdig etablert.

Før første bolig/bygg kan gis brukstillatelse i hvert enkelt delfelt, må VA, kjørevei med tilhørende fortau, gang- og sykkelvei, felles gatetun, felles og privat parkering med adkomst og interne lekeområder være ferdig stilt.