

# Detaljregulering for Aksdal Vest PlanID 202006

---

## Reguleringsbestemmelser

### PlanID 202006

Vedtatt i Kommunestyret dato: 28.03.2023 Sak:20/23

## 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, byggemåter og utforming av arealer i hele planområdet. Minimum 80 % av områder til bolig/tjenesteyting skal tilfredsstillere kravene til universell utforming. Universell utforming skal være bærende kvalitetsprinsipp 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-1442/2016 skal legges til grunn ved utbygging i planområdet:

- I ny bygningsmasse der boliger ligger i gul støysone, skal alle boenheter være gjennomgående og ha en stille side der støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB og  $L_{SAF} \leq 70$  dB. Alle boenheter skal også ha tilgang til egnet, privat uteplass med støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB. Minst 50 % av oppholdsrom i hver boenhet, herunder minst ett soverom, skal ha minst ett vindu som vender ut mot fasade som har støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB og  $L_{SAF} \leq 70$  dB.
- I ny bygningsmasse der helserelevante funksjoner ligger i gul støysone, skal minst 50 % av oppholdsrom i hver boenhet, herunder minst ett soverom, ha minst ett åpningsbart vindu som vender ut mot fasade som har støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB og  $L_{SAF} \leq 70$  dB. Dersom det kun er ett rom per boenhet skal dette rommet ha minst ett vindu som vender ut mot fasade som har støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB og  $L_{SAF} \leq 70$  dB. Stille deler av uteoppholdsareal skal ha støynivå  $L_{den} \leq 50$  dB.
- For alle støyfølsomme rom som har støynivåer utenfor vindu som overskrider 55 dB, må det vurderes behov for støyreducerende tiltak. Mulige tiltak kan være støyskjerm langs vei, glassflater utenfor støyutsatte vinduer, balkonger med tett rekkverk/full innglassing, vinduer med sidehengslet lufteluke osv.
- Ved detaljutforming av støyskjermer skal det tas hensyn til skjermens visuelle virkning for begge sider. Variasjon i uttrykk, material- og fargebruk samt beplantning bør etterstrebes. Støyskjermene skal byggemeldes.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) og grenseverdiene gitt der skal også legges til grunn i anleggsperioden.

## 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 dekkes 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 30 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.

Det kan etableres gangforbindelse fra o\_SGG1 og gjennom BKS1 til parkeringsplassen o\_SPP.

#### **Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS2)**

Innenfor området tillates etablert konsentrert småhusbebyggelse og omsorgsboliger uten base. Det skal etableres minimum 14 boenheter innenfor formålet.

Utnyttelsesgrad er satt til maks 40 % BYA.

Minimum tillat 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 12 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 terrengs gjennomsnittsnivå.

### **Forretning/kontor/tjenesteyting (Felt BKB1)**

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

Maksimalt bruksareal til forretninger (detaljhandel, dagligvare) er 8000 m<sup>2</sup> BRA, med aktive og publikumsretta fasader på gateplan.

Det skal minimum bygges 6000 m<sup>2</sup> BRA til forretninger (detaljhandel).

Maksimalt bruksareal til kontorlokaler samt offentlig og privat tjenesteyting er 8000 m<sup>2</sup> BRA og skal primært legges i 2. etasje og oppover. Mot o\_SGG1 og o\_ST skal det etableres åpne fasader, med innganger ut mot gateplan. Områdene mellom fasade og o\_SGG1/o\_ST skal tilpasses utformingen av gate og torg, slik at helheten i området sikres.

Det skal minimum bygges 6000 m<sup>2</sup> BRA til kontor og privat tjenesteyting.

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

Det skal sikres gangforbindelse gjennom formålet til o\_SGG1/o\_ST. Det tillates også adkomst til parkeringskjeller i BKB gjennom området.

Minimum tillatt planeringsnivå er på kote +31 og maksimum på kote ~~+35~~ +36,5.

~~Maksimal tillatt mønehøyde er 15 meter over tilgrensende terrengs gjennomsnittsnivå, og minimum tillate mønehøyde er 12 meter.~~ Maksimale kotehøyder for møne på nye bygninger er vist på plankart. Mindre elementer som lufter- eller heissjakter skal ligge inntrukket fra fasadeliv og kan overskride maksimale ~~kote- og~~ byggehøyder. Innenfor bestemmelsesområde #3 gjelder egne føringer for byggehøyde.

Det tillates murer på inntil 5 meters høyde mot hensynssone H550, men disse må avtrappes minimum hver 1,5 meter høyde. Tilgrensende tiltak mot hensynssona må tilpasses terrenget slik at formålet med bevaring av høydedraget i ivaretas i størst mulig grad.

### **Bolig/tjenesteyting (Felt BKB2)**

Innenfor området tillates det bygd omsorgsboliger og andre boligtyper tilknyttet helsefunksjoner, i kombinasjon med tjenesteyting innenfor offentlige/private helse- og omsorgstjenester.

Utnyttelsesgrad er satt til maks 80 % BYA. Inntil 1000 m<sup>2</sup> av bebygd areal kan benyttes til overbygd atrium.

Det skal bygges minimum 80 boenheter innenfor formålet.

Arealer til parkering under terreng medregnes ikke i oppgitt BYA. Adkomst til parkeringskjeller er tillatt via BKB1 og under torg (ST)

Minimum tillatt planeringsnivå er på kote +33,5 og maksimum på kote +38.

Maksimal tillatt mønehøyde er 18 meter over tilgrensende terrengs gjennomsnittsnivå. Maksimale kotehøyder for møne på nye bygninger er vist på plankartet. Mindre elementer som **tekniske rom**, luften- eller heissjakter kan i nødvendig grad overskride maksimale byggehøyder, og disse skal være tilbaketrekt fra fasaden.

### **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 med min. avstand på 2 m fra offentlig veg.

### **Lekeplass (felt o\_BLK)**

Innenfor området skal det opparbeides for aktiviteter for lek og rekreasjon, med funksjoner som tilsvarer funksjonene for aktivitetsflate, eventuelt i kombinasjon med område-/kvartalslekeplass.

## 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 på BKS1-3, og dette inkluderer gjesteparkering.

Det skal settes av 1,2 parkeringsplass for bil per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning/ kontor/ tjenesteyting på BKB1.

Det skal settes av 5 parkeringsplasser for bil og 2 sykkelparkeringsplasser per 10 sengeplasser innenfor BKB2.

Det skal settes av min. 4 sykkelplasser pr. 1000 m<sup>2</sup> for næringsbygg/ arealer >1000 m<sup>2</sup> 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 BKB1 samt i felt o\_SPP.

Parkering og sykkelparkering for felt BKB2 løses i parkeringskjeller innenfor felt BKB2 og som kantparkering (o\_SP) langs o\_SKV2 for besøkende med spesielt behov for nærhet til BKB2.

Parkeringsanlegg bør ha areal til bod og sykkelparkering for beboerne innenfor BKS1-3. Minimum 10 % av gjesteparkeringsplassene skal utformes som HC-parkering.

For boligprosjekt på mer enn 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 oppført nye nettstasjoner / trafokiosker innenfor det enkelte delområdet etter nærmere avtale om plassering oa. mellom kommunen og leverandør.

## Uteoppholdsareal

Det skal settes av minimum 30 m<sup>2</sup> per boenhet til felles uteoppholdsareal i BKS1 - BKS3 hvorav:

- 5 m<sup>2</sup> er privat uteareal
- 10 m<sup>2</sup> er felles lekeareal innenfor nær/sandlekeplass, med minimum størrelse 150 m<sup>2</sup>
- 15 m<sup>2</sup> er offentlige lekeareal innenfor kvartalslekeplass/aktivitetsflate/ballfelt

Det skal settes av mest mulig sammenhengende uteoppholdsareal i BKB2, med variasjon i bruksmuligheter, og tilrettelagt tilkomst fra størst mulig deler av bygningsmassen.

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. Uteareal skal være mest mulig sammenhengende, ha trafiksikker adkomst fra tiliggende boligområder og være skjermet fra trafikk, forurensning og støy.

Følgende krav til størrelse og avstand gjelder for lekeplasser, og disse må innarbeides i utomhusplan for det enkelte delfelt:

Type areal	Dekker antall boliger	Minimum størrelse	Anbefalt maks avstand til bolig
Nærlekeplass (sandlekeplass)	4 - 25	150 m <sup>2</sup>	50 m
Områdelekeplass (kvartalslekeplass)	25 - 200	1500 m <sup>2</sup>	150 m



Aktivitetsflate (ballfelt)	150 - 600	2500 m <sup>2</sup>	400 m
Rekreasjonsområde (sentralt lekefelt)	600 - 1200	6000 m <sup>2</sup>	500 m

### 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. Trafikkøy vist 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 Akسدalsvegen.

o\_SKV2 omfatter Rådhusvegen vest og ny rundkjøring nord for E134.

o\_SKV3 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.

#### **Torg (Felt o\_ST)**

Innenfor formålet skal det etableres offentlig torg, som visuelt og funksjonelt skal henge sammen med gangveg o\_SGG, og åpne plasser inn mot omkringliggende

bebyggelse. Torget skal fremme ulike typer aktivitet, opphold og ferdsel, og kan møbleres med sitteplasser, takoverbygg og beplantning.

Tilkomst til parkeringskjeller på BKB2 under torget er tillatt.

### **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)**

Området skal benyttes til offentlig sambruksareal for syklende og gående. Området skal vedlikeholdes av kommunen, og skal opparbeides med permeable flater som visuelt og funksjonelt henger sammen med torget (o\_ST).

### **Sykkelanlegg (Felt o\_SS)**

Område for o\_SS skal benyttes til sykkelveg, og være kjørbare for nyttekjøring.

### **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.

### **Kantparkering (Felt 0\_SP)**

Langs o\_SKV2 kan det opparbeides kantparkering (o\_SP) for besøkende til BKB2 med spesielt behov for nærhet til BKB2. Minimum 5 % av parkeringsplassene for o\_SP skal være HC-parkering.

## 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. Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (område #1)

Innenfor området er det tillatt å oppføre bygningsmasse under bakkenivå utenfor byggegrense, som en del av område BKB1. Føringer for utforming av bygningsmasse og arealbruk for BKB1 er gjeldende.

### 5.2. Midlertidig bygg- og anleggsområde (område #2)

Midlertidig anleggsområde 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.

### 5.3. Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (område #3)

Området skal sikre sikt fra BKB2 til Bongsatjørna, og maksimal mønehøyde, inkludert tekniske anlegg på tak, er kote ~~+38~~ +39,5

## 6. Rekkefølgebestemmelser

### 6.1. 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.

Før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse kreves det dokumentasjon av tilstrekkelig kapasitet for dagens sentrumsrundkjøring (Rådhusvegen øst/E134), eller bygging av ny iht. plan 201403.

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

Alle støyforhold må dokumenteres senest mot rammesøknad.



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

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.

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

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på BKB1 må o\_ST, o\_SGG1 og 2 og o\_SV3 med tilhørende fortau være etablert.

Før det kan gis brukstillatelse for mer enn 20.000 m<sup>2</sup> BRA samlet innenfor BKB1 og 2 og BKS1-3, må ny rundkjøring nord for E134 (o\_SKV2) være etablert, inkludert påkjøringsrampe til E134.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på BKS1-2 og BKB1 og 2, må o\_SKV1 og o\_SKV2 med tilhørende fortau, gang- og sykkelveg og sykkelfelt være etablert, frem til kryss ved o\_SV3.

Før det gis brukstillatelse på BKS1-3 og BKB2 må eventuelle skjermingstiltak mot støy være gjennomførte. Lekeplasser og aktivitetsfelt innenfor hvert delfelt skal være ferdig etablerte. Det kan bygges inntil 20 boliger innenfor BKS1-3 innen kvartalslekeplass (o\_BLK) 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 ferdigstilt.