






## Reguleringsbestemmelser for Detaljregulering for Solstad boligfelt

Dato: 25.05.2020 Sist revidert: 06.09.2022.





Vedtatt av Kommunestyret 27.10.2022, PS 82/22.

### PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL






#### Reguleringsplan-Bebbyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

	Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Anlegg
	Lekeplass

#### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

	Veg
	Kjøresteg
	Gangsykkelvog
	Annen veggrunn - grensebel

#### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

	Naturområde
	Tunveg
	Badeplass-område
	Park
	Vegbebyggelse





#### Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)

	UNFR-areal for nødvendige tiltak for UNFR
---	---

#### Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)

	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Badeområde















#### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyopningsanlegg (inkl høyopningskabler)
	Slepesone - Rød sone iht. T-1442
	Slepesone - Gul sone iht. T-1442

#### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

	Slepesonegrense
---	-----------------

#### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formidlingsgrense
	Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert arealrings
	Friskolelinje
	Bru
	Tunnel
	Ankjørsel

## 1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

### 1.1. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (BKS1-6, BB1, BFS1-3)

#### 1.1.1. Samlet plan

For BKS1-6 skal det utarbeides illustrasjonsplan for hvert delfelt som skal godkjennes av kommunen og som minimum viser:

- Tomteinndeling, byggegrenser og antall boenheter. Bebyggelsens høyde, møneretning og takform.
- Fellesarealer, uteoppholdsareal, støttemurer og eventuelle interne veier og avkjørsler med tilhørende siktsoner
- Parkeringsplasser og garasjer
- Sykkelparkering
- Plassering av avfallsdunker og postkasser
- Evt. sikringstiltak
- Sol og skygge
- Terrenginngrep og planeringshøyder
- Støyanalyse skal leveres for BFS2, BKS4 og BKS6. Ny bebyggelse skal ha tilfredsstillende støyforhold på inne- og utearealer. Bebyggelse i rød støysoner tillates ikke. Støytiltak skal fremkomme av illustrasjonsplanen.

#### 1.1.2. Bebyggelsestype

Innenfor BKS1-BKS6 og BFS2 skal det oppføres flermannsboliger, kjedeboliger og/eller rekkehus.

Innenfor BB1 skal det oppføres leiligheter i blokk.

BFS1 og BFS3 er ferdig utbygd med eneboliger.

Innenfor BKS1 tillates fra 3 til 5 boenheter.

Innenfor BKS2 tillates fra 2 til 4 boenheter.

Innenfor BKS3 tillates fra 2 til 4 boenheter.

Innenfor BKS4 tillates fra 3 til 6 boenheter.

Innenfor BKS5 tillates fra 4 til 5 boenheter.

Innenfor BKS6 tillates fra 8 til 12 boenheter.

Innenfor BB1 tillates fra 12 til 24 boenheter.

Innenfor BFS1 og BFS3 tillates det 1 boenhet pr felt.

Innenfor BFS2 tillates det fra 2 til 4 boenheter.

#### 1.1.3. Tilgjengelighet

Alle boenhetene i BB1 skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

#### 1.1.4. Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet i BKS1-6 og BFS1-3 skal det avsettes 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.

For hver boenhet i BB1 skal det avsettes 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for støy (T-1442).

#### 1.1.5. Plassering av bebyggelse

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Unntatt dette er:

Garasjer/carport vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei. Garasjer/carport parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense mot vei.

#### 1.1.6. Garasjer

Garasjer skal ha maks gesimshøyde = 3 m og maks mønehøyde 4,5 m. Areal til garasje skal vises i situasjonsplan selv om den ikke er planlagt oppført.

#### 1.1.7. Utnyttelse

For bebyggelse gjelder følgende utnyttelse:

BKS1: 550 m<sup>2</sup> BYA

BKS2: 440 m<sup>2</sup> BYA

BKS3: 330 m<sup>2</sup> BYA

BKS4: 550 m<sup>2</sup> BYA

BKS5: 550 m<sup>2</sup> BYA

BKS6: 1320 m<sup>2</sup> BYA

BFS2: 440 m<sup>2</sup> BYA

I tillegg tillates det i BKS1-6 en biloppstillingsplass på terreng på 18 m<sup>2</sup> BYA for hver boenhet.

BB1 er tillatt bebygd areal inntil 500 m<sup>2</sup> BYA for blokkbebyggelse. Gjesteparkering tillates etablert på terreng og medregnes ikke. Parkering for beboere skal være i parkeringskjeller.

I BFS1 og BFS3 er tillatt bebygd areal inntil 375 m<sup>2</sup> BYA i hvert felt.

#### 1.1.8. Høyder

All boligbebyggelse skal ha overkant grunnmur over kote 180,3. Parkeringskjeller kan etableres under dette nivået.

Bygningenes maksimale gesimshøyde (G = høyde) og mønehøyde (M = høyde) over gjennomsnittlig planert terreng fremgår av plankartet. For BB1 er G og M gitt med kotehøyde.

BFS1 og BFS3 kan ha mønehøyde maks 8,5 meter over omkringliggende terreng.

Bebyggelsen i BB1 skal trappes med 4-3-2 etasjer med høyest mot nord og lavest mot BFS1.

#### 1.1.9. Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

Forstøtningsmurer skal oppføres eller avsluttes som tørrstabet natursteins mur eller i plankeforsfalt betong.

Forstøtningsmurer mot SV1 og SV3 kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

#### 1.1.10. Utforming av bebyggelsen

Bygningene skal ha saltak/pulttak med vinkel mellom 22 og 36 grader.

Alle takflater som er egnet skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

I hovedsak skal ny bebyggelse oppføres med tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner. Tradisjonelt lokalt uttrykk, byggeskikk og materialer skal benyttes i størst mulig grad.

#### 1.1.11. Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

#### 1.1.12. Parkering

Det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet i BKS1-BKS6 og BFS1-BFS3.

Det avsettes 1,25 biloppstillingsplass pr. boenhet i BB1 og 0,25 plass til gjesteparkering pr. boenhet.

#### 1.1.13. Avkjørsel (pbl §12-7)

Det tillates 1 avkjørsel pr boenhet med maksimal bredde = 7,0 meter. Felles avkjørsel for flere boenheter skal tilstrebes og vises i illustrasjonsplan for feltet.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha maksimal stigning i avkjørsel på 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft.

### 1.2. Bebyggelse og anlegg – vannforsyningsanlegg (BVF)

o\_BVF er offentlig vannpumpestasjon.

### 1.3. Bebyggelse og anlegg – lekeplass (BLK)

f\_BLK er felles lekeplass for BKS1-6 og BB1. Den skal være gjerdet inne, og utstyrt med sandkasse, runse, faststøpt vippe, bord og benker.

Det skal være sol på minst 50% av lekearealet kl. 15 vårjevndøgn.

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

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

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Fyllinger/skjæringer skal ha en landskapstilpasset arrondering. Fyllinger/skjæringer tildekkes med jord og tilsås.

### 2.1. Bruk av veigrunn

Felt/vei o\_SKV1 skal være offentlig.

Felt/vei o\_SV1 skal være offentlig.

Felt/vei f\_SV2 skal være fellesareal for delfelt BFS1-2 inntil f\_SV3 er etablert.

Felt/vei f\_SV3 skal være fellesareal for delfelt BFS1-2.

f\_SGT er felles gatetun for BKS1-6 og BB1.

### 2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veg (SV1-SV2)

Formålet omfatter kjørebane og grøft. SV1 skal ha 4 m asfaltbredde pluss skulder.

### 2.3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg (SKV1)

Formålet benyttes som kjørebane for RV9.

### 2.4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gatetun (SGT)

Formålet benyttes som gatetun og adkomst til lekeplass BLK.

### 2.5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gang/sykkelveg (SGS)

Innenfor formålet skal det etableres offentlig gang/sykkelveg i tilknytning til undergang av RV9.

Drenering av lavbrekk ved undergang må opparbeides.

### 2.6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn - grøntareal (SVG)

Formålet er offentlig og kan benyttes til grøft, snøopplag og teknisk utstyr tilknyttet vei.

### 2.7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Parkeringsplasser (SPP)

Formålet er felles for boenhetene i BKS6.

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

#### 3.1. Naturområde (GN)

Områdets eksisterende vegetasjonstype skal videreføres. Området skal holdes åpent med rydding og skjøtsel, og det må utarbeides skjøtselsplan for området.

#### 3.2. Turveg (GT1-7)

Det kan foretas enkel tilrettelegging for etablering av nødvendige stiforbindelser i GT1-7. Stier skal tilpasses eksisterende terreng og anlegges med terrenginngrep som ikke endrer terrengets karakter. Sti kan opparbeides med grusdekke/barkdekke i inntil 2 m bredde. Turveger skal være offentlige. Turstienes utforming og stigning skal dokumenteres i utomhusplan som skal være godkjent av kommunen.

#### 3.3. Badeplass (GB)

I o\_GB kan det opparbeides badeplass. Feltet skal være offentlig.

#### 3.4. Park (GP)

I o\_GP kan det etableres park i tilknytning til undergang til RV. 9. Parken skal være offentlig.

#### 3.5. Vegetasjonsskjerm (GV)

Innenfor feltene kan det etableres støyvoll og eller støyskjerm med en høyde inntil 2 m.

Felt f\_GV1 skal være felles for BKS4 og BKS6.

Felt f\_GV2 skal være felles for BKS1.

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

#### 4.1. LNFR (L)

Området skal benyttes til jordbruk, og Jordloven §9 og §12 skal gjelde.

## 5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5)

### 5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

Området kan benyttes til friluftsliv.

### 5.2 Badeområde (VB)

Området kan benyttes til bading.

## 6. Hensynssoner (pbl § 12-6)

### 6.1. Faresone – flomfare (H320)

Innenfor flomsonen H320\_1 tillates ikke boligbebyggelse med overkant grunnmur under kote 180,3. Parkeringskjeller i BB1 må dimensjoneres for å motstå flom dersom den legges under kote 180,3.

Terreng i byggeområder i flomsonen tillates hevet inntil kote 180,5.

Innenfor flomsonen H320\_2 tillates ikke boligbebyggelse.

### 6.2. Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

I sonen tillates ikke bebyggelse.

### 6.3. Støysone rød (H210) og gul (H220) sone

I rød sone tillates ikke i boligbebyggelse.. Dette kan endres ved dokumentasjon av endrede forhold eller støyskjermingstiltak.

I gul sone tillates boligbebyggelse dersom den er prosjektert i henhold til T-1442.

## 7. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 )

Rekkefølgebestemmelsene forutsetter følgende utbyggingsrekkefølge:

1. BKS1
2. BKS2
3. BKS3
4. BB1
5. BKS4
6. BKS5
7. BKS6
8. BFS2

Dersom rekkefølgen endres, skal rekkefølgekravene til forbigått felt også være oppfylt.

- 7.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge
- a) Illustrasjonsplan for tilhørende felt.
  - b) godkjente tekniske planer veg, vann og avløp og som også sikrer nødvendig adkomst for brannvesenets utstyr og materiell, samt tilstrekkelig tilgang på slokkevann.
  - c) plan for håndtering og flytting av matjord. Planen skal ivareta både mellomlagring og permanent bruk av eksisterende matjord. Planene skal godkjennes av kommunen.
  - d) skjøtselsplan for naturområder GN.
- 7.2. Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BKS1 skal
- a) o\_SV1 og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet til og langs feltet i henhold til godkjente tekniske planer
  - b) området o\_GT1 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
  - c) Endret påkobling av f\_SV2 til o\_SV1 være opparbeidet i samsvar med reguleringskartet.
  - d) f\_BLK og f\_SGT være ferdig opparbeidet
  - e) o\_SGS med tilhørende undergang på RV9 og drenering være ferdig opparbeidet
- 7.3. Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BKS2 og BKS3 skal
- a) o\_SV1 og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet til og langs feltet i henhold til godkjente tekniske planer
  - b) området o\_GT2 og o\_GB være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet.
- 7.4. Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BB1 skal
- a) o\_SV1 og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet til og langs feltet i henhold til godkjente tekniske planer
  - b) områdene o\_GT4 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet. o\_GT4 skal knyttes sammen med o\_GT2 og o\_GT3 med broforbindelser i trekonstruksjon.
  - c) Offentlig tilgjengelig gangforbindelse fra o\_GT2 til o\_GT6 være opparbeidet iht. illustrasjonsplan og være sikret med tinglyst heftelse på eiendommen.
- 7.5. Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BKS4, BKS5 og BKS6 skal
- a) o\_SV1 og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet til og langs feltet i henhold til godkjente tekniske planer



- b) Dersom det er opparbeidet elvepromenade fra Evje sentrum til vestre del av planområdet skal o\_GT5 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet med broforbindelse i trekonstruksjon som vist i plankartet.

7.6. Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i BFS2 skal

- a) f\_SV2 være stengt.
- b) f\_SV3 være opparbeidet.
- c) o\_SV1 langs BFS2 frem til o\_BVF være opparbeidet.