

Detaljreguleringsplan for Skådane – Hellåsflaten, del av gnr.6, bnr. 10, 1793,1868 og 1870 i Vennesla kommune.

Plankart datert 13.05.2011. Revidert 21.02.2012

Generelt.

Området som søkes regulert inngår i kommuneplanen 2006-2017 for Vennesla Kommune og er avsatt som fremtidig boligområde samt LNF område. En mindre del av reguleringsplanen for Hellåslia og ny kommunedelplan for Venneslaheia berøres av detaljreguleringen for Skådane – Hellåsflaten. Forslag til detaljreguleringsplan, reguleringsplan for Hellåslia og forslag til ny kommunedelplan for Venneslaheia er koordinert av Vianova Kristiansand AS v/ Arild Lie.

Arealet som detaljreguleres er på ca 75450 m²

Varsling.

Planarbeidet er varslet i henhold til plb. §12.8, ved varsel datert 24.01.11 samt annonse i Fædrelandsvennen 25.01.11 og Vennesla Tidene 27.01.11.

Reguleringsmessige forutsetninger.

Mindre del av området berører reguleringsplanen for Hellåslia.

Området for øvrig er uregulert med avsatt til fremtidig boligområdet i kommuneplanen 2006-2017 i Vennesla kommune.

Forslaget til ny kommunedelplan for Venneslaheia er ivaretatt i forslaget til detaljreguleringsplan for Skådane – Hellåsflaten.

Utnyttelse.

Arealene er planlagt bebygget med 22 eneboliger og bygg med leiligheter.

Tillatt BYA 45 % for eneboligene.

Tillatt BYA 95 % for bygg med leiligheter.

Bebyggelse.

Eneboligbebyggelsen BF2-1 – BF2-5 og BF5-3 kan oppføres i 2 etasjer pluss loft der det er vist U etg. på detaljreguleringsplanen.

Eneboligbebyggelsen på BF4-3 – BF4-7 kan oppføres med flatt tak og med takterrasse.

Øvrige eneboligtomter kan bebygges med 1 etasje pluss loft.

Bygg for leiligheter BB1-BB2 kan oppføres i 3 etasjer over terreng. Bygg kan trappes i terreng.

ØK1 er avsatt for øvrig kommunalteknisk anlegg.

AABA 1- AABA 2 er avsatt for post og renovasjon

Atkomst / parkering.

Atkomst finner sted fra hovedveien, som blir en kommunal veg. Parkering løses på egen grunn med plass for 3 biler pr. enebolig.

BG1 er avsatt for carporter til leiligheter. PL1, PL2 og PL 11 er avsatt til privat gjesteparkering for leiligheter.

Forhold for barn og unge.

Sydøst LEK 1, nordvest LEK 2 og nord LEK 3 er plassert innenfor planområdet. Det er det avsatt plass for felles lekeplasser for barn på ca. tot. 1610 m². Opparbeides etter kommunale krav.

Lekearealer er også etablert innen reguleringsplanen for Hellåslia.

Barnehage, skole og forsamlingshus er etablert i nærheten og kan nås ved å anvende fortau/sykkelsti.

Grønnstruktur.

G1-G6 og G14 er innenfor planområdet avsatt til grønnstruktur.

Innenfor G1-G3 kan det etableres fylling og mur for opparbeidelse av vegger og anlegg.

TV 1 er avsatt til turveg.

13.05.2011 Revidert 15.03.2012

**Detaljreguleringsplan for Skådane – Hellåsflaten,
del av gnr.6, bnr. 10, 1793,1868 og 1870 i Vennesla kommune.**

Plankart datert 13.05.2011, Revidert 21.02.2012

Bestemmelser.

Generelt.

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet dat. 13.05.2011

- Byggeområder: boliger m/tilh. anlegg
- Fellesområder: avkjørsel, gangareal, parkeringsplass, lekeareal, annet fellesareal.

§ 1 Byggeområder eneboliger

- 1.1 Bebyggelsen skal oppføres som 22 eneboliger med betegnelsen BF2-1 – BF2-5, BF3-1 – BF3-5, BF4-1 – BF4-7, BF5-1 – BF5-5 med garasjer med maks. utnyttelse innenfor hver eneboligtomt på maks BYA=45 %.
- 1.2 Eneboliger har krav om 3 parkeringsplasser.
- 1.3 Eneboliger vist på detaljkart med U. kan innredes med hybel. Det kreves 1 parkeringsplass for hybel.
- 1.4 Bebyggelsen skal oppføres med saltak med takvinkel 22-42 grader. Maks. møne – og kotehøyder er som vist på planen, og regnes over gjennomsnittlig planert terreng rundt boligen. Bebyggelsen på BF4-3 – BF4-7 kan oppføres med flatt tak og med takterrasse. Maks. møne- og kotehøyder er som vist på planen, og regnes over gjennomsnittlig planert terreng rundt boligen.
- 1.5 Boligbebyggelsen må plasseres innenfor byggegrensene på plankart. Garasje kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense. Bebyggelse på vist på plankart er av illustrativ karakter og viser kun regulert møneretning på bolig og garasje. Garasjer på BF4-3 – BF4-7 kan bygges sammen med boligen og kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense.
- 1.6 Balkong og terrasse tillates oppført inntil 1 m utenfor byggegrense.
- 1.7 Eneboligene skal oppføres med fasademateriale i tre og sort ikke reflekterende takteking.

§ 2 Byggeområder leiligheter

- 2.1 Bebyggelsen skal oppføres som leilighetsbygg med felles trappe – og heishus, carporter samt tilhørende boder og felles svalganger, med betegnelsen BB 1 og BB2 med maks. BYA innenfor planområdet på 95 %.
- 2.2 Renovasjonsboder kan oppføres i planområdet som vist på planen med betegnelsen AABA 1 og AABA 2.
- 2.3 Bebyggelsen skal oppføres med pulttak. Maks. møne – og kotehøyder er som vist på planen og regnes over gjennomsnittlig planert terreng rundt boligen.
- 2.4 Bebyggelsen kan plasseres inntil 4 m fra reguleringsgrense. Carporter og boder samt parkeringsanlegg kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense.

- 2.5 Balkong og terrasse tillates inntil 1,0 meter utenfor byggegrense.
- 2.6 For 60 % av boligene gjelder at atkomst til og utforming av den enkelte bolig skal være tilpasset tilgjengelighet for alle (livsløpsstandard).

§ 3 Fellesområder

- 3.1 Det skal avsettes 2 stk biloppstillingsplasser for hver boenhet i BB1 og BB2. 2 parkeringsplasser skal være dimensjonert for bevegelseshemmede. BB1 og BB2 skal ha felles privat gjesteparkering PL1 og PI2 samt carporter BG 1 med tilhørende boder, boder for renovasjon AABA 1 og AABA 2.
- 3.2 Felles grøntareal og turveger er som vist på planen med betegnelsen TV 1 og UA 1- UA 3 samt G1 – G6 og G14

Rekkefølgekrav.

Lek 1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger i BB1 og BB2
Lek 2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger i BF5-1 – BF5-5
Lek 3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger i BF2-1 - BF2-5, BF3-1 - BF3-5 og BF4-1 – BF4-7

Det skal inngås utbyggingsavtale med Vennesla Kommune før igangsetting av teknisk anlegg.

13.05.2011, Revidert 15.03.2012