

PLANBESTEMMELSER FOR PLAN 218 – DEL AV SOLHOLA

jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 12-7

Nasjonal arealplan-ID:	462700218
Datert:	26.08.09
Kommunestyrets vedtak:	23.09.09
Revidert:	09.03.19 og 01.07.20
Utvalg for teknikk og miljøes vedtak:	12.06.20, sak 111/20
Delegert sak, vedtaksnummer:	735/20, datert 15.07.20

§ 1 GENERELT

1.1 Formål

- 1.1.1 Formålet med planen er å legge til rette for ytterligere boligbebyggelse i Solhola inkludert utbedret adkomstveg samt offentlig byggetomt til omsorgsboliger/utleieboliger etc.

1.2 Planavgrensning

- 1.2.1 Regulert område er angitt med stiple reguleringsgrense på kart i målestokk 1:1000 med ekvidistanse 1 m, datert 26.08.09

1.3 Reguleringsformål

1.3.1 Byggeområder

- 1.3.1.1 Bolig med tilhørende anlegg¹
1.3.1.2 Konsentrert boligbebyggelse (B3 og B4)²

1.3.2 Spesialområder

- 1.3.2.1 Privat veg
1.3.2.2 Frisiktsone veg
1.3.2.3 Friluftsområde

1.3.3 Fellesområder³

- 1.3.3.1 Felles kjøreveg
1.3.3.2 Felles gangveg

1.3.4 Bebyggelse og anlegg⁴

- 1.3.4.1 Boligbebyggelse-frittliggende
1.3.4.2 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
1.3.4.3 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
1.3.4.4 Energianlegg
1.3.4.5 Renovasjonsanlegg
1.3.4.6 Lekeplass
1.3.4.7 Uteoppholdsareal

1.3.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur⁵

- 1.3.5.1 Veg
1.3.5.2 Kjøreveg
1.3.5.3 Fortau
1.3.5.4 Gang/sykkelveg
1.3.5.5 Annen veggrunn-grøntareal
-

^{1,2,3,4,5}Reguleringsendring vedtatt i delegert sak, vedtaksnr 735/20, datert 15.07.20

1.3.6 **Grønnstruktur**⁶

1.3.6.1 Friområde

1.3.7 **Hensynssoner**⁷

1.3.7.1 Frisikt

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

2.1 **Utfyllende planer**

2.1.1 **Situasjonsplan**

2.1.1.1 Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes en situasjonsplan samt en skriftlig redegjørelse, som bl.a. skal vise hvorledes bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt så som:

- terrengbehandling med høydeangivelse
- eventuelle forstøtningsmurer, trapper og gjerder
- vegetasjon
- materialvalg på faste dekker
- utendørs belysning, stolper
- arrangement for fast møblering, postkassestativ
- plass for renovasjon

2.2 **Rekkefølge**⁸

2.2.1 Før rammetillatelse for boliger kan gis, må nødvendig skole- og barnehagekapasitet være etablert.

2.2.2 Før rammetillatelse for boliger kan gis, må VAO-rammeplan være godkjent.

2.2.3 Ved innsending av søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en geologisk vurdering. Denne skal være utarbeidet av foretak med geologisk/geoteknisk kompetanse. Vurderingen skal angi eventuelle avbøtende tiltak.

2.2.3.1 Dersom den geologiske vurderingen viser at det er behov for sikring blir det først bare gitt igangsettingstillatelse for sikringsarbeider og eventuelle grunnarbeider. Dersom grunnarbeidene avdekker behov for ytterligere sikring må tilsvarende vurdering og sikring som under punkt 2.2.3.2 foretas.

2.2.3.2 Før det gis tillatelse til de øvrige byggearbeidene skal beskrevne sikringstiltak være ferdig gjennomført og kontrollert av geologisk/geoteknisk kompetanse. Dokumentasjon for gjennomført kontroll skal forelegges kommunen.

2.2.4 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis for boliger, må gang- og sykkelveg/fortau til nærmeste skole være opparbeidet.

2.2.5 Følgende tiltak må være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for feltet BBB1:

2.2.5.1 Kjøreveg f_SV1, f_SV3, f_SV7, f_SKV1 og f_SKV2.

2.2.5.2 Fortau o_SF2, o_SF3, f_SF1, f_SF2, f_SF3 og f_SF5.

2.2.5.3 Renovasjonsområde f_BRE.

2.2.5.4 Lekeplass f_BLK1.

2.2.5.5 Lekeplass på minimum 250 m² innenfor arealformålet BBB1.

2.2.5.6 Uteoppholdsareal f_BUT1 og f_BUT2.

2.2.5.7 Gangveg f_SGS1, f_SGS2.

2.2.6 Følgende tiltak må være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for feltet BKS1:

2.2.6.1 Kjøreveg f_SV1, f_SV3, f_SV4, f_SV7, f_SKV1 og f_SKV2.

2.2.6.2 Fortau o_SF2, o_SF3, f_SF1, f_SF2, f_SF3 og f_SF5.

2.2.6.3 Renovasjonsområde f_BRE.

2.2.6.4 Lekeplass f_BLK1.

2.2.6.5 Uteoppholdsareal f_BUT1 og f_BUT2.

2.2.6.6 Gangveg f_SGS1.

2.2.7 Følgende tiltak må være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for feltet BKS2:

2.2.7.1 Kjøreveg f_SV1, f_SV2, f_SV7, og f_SKV1.

2.2.7.2 Fortau o_SF2, o_SF3, f_SF1, f_SF2 og f_SF5.

2.2.7.3 Renovasjonsområde f_BRE.

2.2.7.4 Lekeplass f_BLK1.

2.2.7.5 Uteoppholdsareal f_BUT2.

2.2.7.6 Gangveg f_SGS1

6.7.8 Reguleringsendring vedtatt i delegert sak, vedtaksnr 735/20, datert 15.07.20

2.2.8 Følgende tiltak må være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for feltet BKS3:

2.2.8.1 Kjøreveg f_SV1, f_SV7, f_SKV1, f_SKV2 og f_SKV3.

2.2.8.2 Fortau o_SF2, o_SF3, f_SF1, f_SF2, f_SF3 og f_SF4.

2.2.8.3 Renovasjonsområde f_BRE.

2.2.8.4 Lekeplass f_BLK1.

2.2.8.5 Uteoppholdsareal f_BUT2.

2.2.8.6 Gangveg f_SGS1

2.3 Terrengbehandling

2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, herunder skal større trær og annen verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares.

2.3.2 Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

2.3.3 I grensen mellom f_SF1 og BFS6 skal det settes opp støttemur med påmontert flettverksgjerde.⁹

2.4 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det under bygge- og gravearbeidene skulle fremkomme automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturminnemyndighetene varsles – jfr. Kulturminneloven §8.2.

2.5 Støy

Støyskjermingstiltak skal iverksettes i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79 og T-1/86. Før det gis tillatelse til tiltak skal det redegjøres for støynivå, og eventuelle støysoner og støyskjermingstiltak skal innarbeides i prosjektet.

Der det er aktuelt å gjennomføre støyskjermende tiltak/støyskjermer, skal disse være ferdigstilt før brukstillatelse blir gitt. Statens folkehelseinstitutt sine retningslinjer for tillatt bygge- og anleggsstøy, beskrevet i «Faglige normer for inneklimate» skal følges.

§ 3

BYGGEOMRÅDER/BEBYGGELSE OG ANLEGG¹⁰

3.1 Frittliggende eneboliger

3.1.1 Hovedleiligheten kan ha en sekundærleilighet for utleie med boligareal på inntil 60 m².

3.1.2 Det kan tillates en utnyttelsesgrad, &-TU, på inntil 35 %, så lenge kravet til minste uteoppholdsareal er ivarett.¹²

3.1.3 Boligene kan føres opp i 1 etasje pluss loft etter reglene i pbl. Underetasje er tillatt der terrengforholdene ligger til rette for det.

3.1.4 Maks mønehøyde over planert terreng er 7,0 meter. Ved underetasje er maks mønehøyde 8,5 meter.

3.2 Konsentrert boligbebyggelse

3.2.1 I felt B3 og B4 tillates det oppført konsentrert boligbebyggelse. Illustrasjonsplan datert 15.09.06 er retningsgivende – jfr. Pkt. 2.1.¹³

3.2.2 Det kan tillates en utnyttelsesgrad, %-TU, på inntil 60 %.

3.2.3 Bebyggelsen tillates ført opp i 2 etasjer samt underetasje der terrengforholdene tillater det.

3.2.4 Maks mønehøyde over planert terreng er 9,0 meter.

3.3 Boligbebyggelse-frittliggende¹⁴

3.3.1 Innenfor BFS4-5 kan det oppføres én bygning for beboelse, med inntil to boenheter. Mindre tiltak uten rom for varig opphold kan i tillegg føres opp i samsvar med utnyttelsesgrad.

3.3.2 Innenfor BFS6-7 kan det oppføres én bygning for beboelse, med inntil én boenhet. Mindre tiltak uten rom for varig opphold kan i tillegg føres opp i samsvar med utnyttelsesgrad.

3.3.3 Det tillates en utnyttelsesgrad på maksimalt 35% BYA for feltene BFS4-7.

3.3.4 Planeringshøyde innenfor BFS4 settes til maksimalt kote +63,0, med maksimal byggehøyde på kote +70,0.

3.3.5 Planeringshøyde innenfor BFS5 settes til maksimalt kote +49,0, med maksimal byggehøyde på kote +57,0.

3.3.6 Planeringshøyde innenfor BFS6 settes til maksimalt kote +50,0, med maksimal byggehøyde på kote +59,0.

3.3.7 Planeringshøyde innenfor BFS7 settes til maksimalt kote +40,5, med maksimal byggehøyde på kote +50,5.

9,10,11,12,13,14,15 Reguleringsendring vedtatt i delegert sak, vedtaksnr 735/20, datert 15.07.20

3.3.8 Krav til minste uteoppholdsareal er:

- 3.3.8.1 Min. 125 m² pr. boligenhet i bebyggelse der bruksareal (BRA) er lik eller større enn 65 m², hvorav 75 m² skal være privatareal.
- 3.3.8.2 Min. 100 m² pr. boligenhet der bruksareal (BRA) er mindre enn 65 m², hvorav 50 m² skal være privatareal.
- 3.3.9 Feltene BFS1-3 er tilleggsarealer til tilgrensende boligeiendommer.
- 3.3.10 Høyder som angitt i pkt. 3.1 kan variere med +/- 0,5 m. Dette gjelder derimot ikke for maksimal byggehøyde.

3.4 Boligbebyggelse-konsentrert¹⁵

3.4.1 Følgende bestemmelser gjelder for feltet BKS1:

- 3.4.1.1 Det tillates oppført 1 bygning med inntil 6 boenheter.
- 3.4.1.2 Det tillates en utnyttelsesgrad på maksimalt 30% BYA.
- 3.4.1.3 Boligbebyggelsen skal opparbeides med parkering i underetasje/parkeringskjeller.
- 3.4.1.4 Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote + 73,0.
- 3.4.1.5 Laveste nivå for OK-dekke i u-etg. settes til kote + 59,0.
- 3.4.1.6 Alle boenhetene skal ha tilgjengelig adkomst fra heishus.

3.4.2 Følgende bestemmelser gjelder for feltet BKS2:

- 3.4.2.1 Det tillates oppført 1 bygning med inntil 4 boenheter.
- 3.4.2.2 Det tillates en utnyttelsesgrad på maksimalt 35% BYA.
- 3.4.2.3 Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote + 58,5.
- 3.4.2.4 Laveste nivå for OK-dekke i 1. etg. settes til kote + 51,5.
- 3.4.2.5 50% av boenhetene skal ha tilgjengelig adkomst fra biloppstillingsplass.

3.4.3 Følgende bestemmelser gjelder for feltet BKS3:

- 3.4.3.1 Det tillates oppført 1 bygning med inntil 4 boenheter.
- 3.4.3.2 Det tillates en utnyttelsesgrad på maksimalt 40% BYA.
- 3.4.3.3 Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote + 60,0
- 3.4.3.4 Laveste nivå for OK-dekke i 1. etg. settes til kote + 51,0
- 3.4.3.5 50% av boenhetene skal ha tilgjengelig adkomst fra biloppstillingsplass.

3.4.4 Følgende bestemmelser gjelder for feltet BKS4:

- 3.4.4.1 Det kan tillates en utnyttelsesgrad, %-BRA, på inntil 60 %.
- 3.4.4.2 Bebyggelsen tillates ført opp i 2 etasjer samt underetasje der terrengforholdene tillater det.
- 3.4.4.3 OK-dekke for underetasje/laveste etasje skal legges mellom kote + 67,0 og + 70,0.
- 3.4.4.4 Maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 9,0 meter, men skal ikke overstige kote + 79,0.

3.4.5 Høyder som angitt i pkt. 3.2 kan variere med +/- 0,5 m. Dette gjelder derimot ikke for maksimal byggehøyde.

3.5 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse¹⁶

3.5.1 Innenfor arealformålet BBB1 kan det oppføres to separate boligblokker med til sammen inntil 26 boenheter.

3.5.2 Det tillates en utnyttelsesgrad på maksimalt 80% BRA.

3.5.3 For bestemmelsesområde #1 settes maksimal byggehøyde til kote + 78,0, inkludert heishus.

3.5.4 For bestemmelsesområde #1 kan boligbebyggelsen maksimalt oppføres med fire etasjer.

3.5.5 For bestemmelsesområde #1 skal OK-gulv for 1. etasje settes til kote + 63,0

3.5.6 For bestemmelsesområde #2 settes maksimal byggehøyde til kote + 89,0.

3.5.7 For bestemmelsesområde #2 kan boligbebyggelsen maksimalt oppføres med fire etasjer for beboelse.

3.5.8 For bestemmelsesområde #2 skal bebyggelsen trappes i takt med terrenget, og laveste OK-dekke for 1. etasje skal variere fra kote + 63 til + 81.

3.5.9 For bestemmelsesområde #3 settes maksimal byggehøyde til kote + 91,0.

3.5.10 For bestemmelsesområde #3 kan boligbebyggelsen maksimalt oppføres med tre etasjer.

3.5.11 For bestemmelsesområde #3 skal bebyggelsen trappes i takt med terrenget, og laveste OK-dekke for 1. etasje skal variere fra kote + 81 til +84.

3.5.12 Alle boenheter skal ha tilgjengelig adkomst fra nærmeste heishus.

3.5.13 Høyder som angitt i pkt. 3.3 kan variere med +/- 0,5 m. Dette gjelder derimot ikke for maksimal byggehøyde, som kun kan variere med -0,5 m.

16,17,18,19,20 Reguleringsendring vedtatt i delegert sak, vedtaksnr 735/20, datert 15.07.20

3.6 Uteoppholdsarealer

3.6.1 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)¹⁷

3.6.1.1 Min. 125 m² pr. boligenhet i bebyggelse der bruksareal (BRA) er lik eller større enn 65 m², hvorav 75 m² skal være privat areal.

3.6.1.2 Min 100 m² pr. boligenhet der bruksareal (BRA) er mindre enn 65 m², hvorav 50 m² skal være privat areal.

3.6.2 For boenheter innenfor BBB1 og BKS1 skal det etableres minimum 10 m² privat uteoppholdsareal på balkong/terrasse.¹⁸

3.6.3 Innenfor f_BUT 1-2 skal det tilrettelegges som aktivitetsområde for alle aldersgrupper¹⁹

3.6.4 Det skal etableres mindre tiltak som fremmer bruken av området som f.eks. gangveier, grillplasser, gapahuk, benker etc. Tiltak skal fremgå av søknad om etablering av fellesarealene.²⁰

3.7 Plassering av bebyggelse

3.7.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene der dette er angitt på plankartet.

3.7.2 Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser.

3.8 Parkering²¹

3.8.1 For boligfeltene BFS4-7 skal det avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet. For sekundærleiligheter må det dokumenteres en ekstra biloppstillingsplass på tomten.

3.8.2 I område for konsentrert bebyggelse, B3 og B4 skal det avsettes min 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

3.8.3 Innenfor boligfeltene BKS2 og 3 skal det avsettes minimum/maksimum 1,5/2 parkeringsplasser pr. boenhet.

3.8.4 Parkering innenfor boligfeltene BKS2 og 3 skal enten løses som felles parkeringsplass, eller felles garasjer/carporter.

3.8.5 Innenfor boligfeltene BKS1 og BBB1 skal det avsettes 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

3.8.6 Parkering innenfor boligfeltet BKS1 skal løses i felles parkeringskjeller innenfor formålet.

3.8.7 Parkering for boligfeltet BBB1 skal løses innenfor regulert parkeringsareal f_SPA.

3.8.8 f_SPA skal anlegges med OK-dekke på maksimalt + 59,5.

3.9 Lekeplasser²²

3.9.1 f_BLK1 skal utformes i tråd med pkt. 8-3 i bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2012-2023.

3.9.2 Sitteplasser skal være trinnfrie og skal kunne brukes av alle, med bord som også rullestolbrukere kan komme inn til. Møblelementet bør ha kontrast til omgivelsene og være i et værbestandig materiale.

3.9.3 Innenfor BBB1 skal det etableres minimum 250 m² lekeareal.

3.10 Renovasjonsanlegg²³

3.10.1 Innenfor arealet f_BRE skal det planeres og tilrettelegges for plassering av avfallskonteinere.

3.11 Energianlegg²⁴

3.11.1 Arealet innenfor BE skal kunne benyttes for plassering av transformator kiosk.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR²⁵

4.1 Kjøreveg

4.1.1 o_SKV1 og o_SKV2 er offentlig.

4.1.2 f_SV1 og f_SKV1 er felles for alle innenfor planområdet, og eiendommene 7/214, 250, 251, 282, 292, 308, 403, 431, 562 og 642.

4.1.3 f_SV2 er felles for BKS2 og eiendommene 7/403 og 431.

4.1.4 f_SV3 er felles for B3, B4, BKS1, BKS3, BKS4, BFS4 og BBB1 og eiendommene 7/251 og 308.

4.1.5 f_SV4 er felles for BKS1 og eiendommene 7/251 og 308.

4.1.6 f_SV6 er felles for BFS6 og eiendommene 7/250 og 562.

4.1.7 f_SV7 er privat for eiendommen 7/252.

4.1.8 f_SKV2 er felles for B3, B4, BKS1, BKS3, BKS4, BFS4 og BBB1.

4.1.9 f_SKV3 er felles for B3, B4, BKS3, BKS4, og BFS4.

4.2 Fortau

4.2.1 o_SF1, o_SF2 og o_SF3 er offentlig.

4.2.2 f_SF1 og f_SF5 er felles for alle innenfor planområdet og eiendommene 7/214, 250, 251, 282, 292, 308, 403, 431, 562 og 642.

^{21,22,23,24,25} Reguleringsendring vedtatt i delegert sak, vedtaksnr 735/20, datert 15.07.20

- 4.2.3 f_SF2 er felles for B3, B4, BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, BFS4, BFS5, BBB1 og eiendommene 7/251, 308, 403 og 431.
- 4.2.4 f_SF3 er felles for B3, B4, BKS1, BKS3, BKS4, BFS4, BFS5, BBB1 og eiendommene 7/251 og 308.
- 4.2.5 f_SF4 er felles for B3, B4, BKS3, BKS4, og BFS4.

4.3 **Gang- og sykkelveg**

- 4.3.1 f_SGS1 skal være felles for alle innenfor planområdet og eiendommene 7/214, 250, 251, 282, 292, 308, 403, 431, 562 og 642.
- 4.3.2 f_SGS1 skal være kjørbart for gbnr. 7/282 og 292.
- 4.3.3 f_SGS2 skal være privat for BBB1.

4.4 **Annen veggrunn**

- 4.4.1 f_SVG skal dekket med jord, tilsået og beplantet.
- 4.4.2 Innenfor f_SVG kan det gjøres nødvendige fyllinger/skjæringer, og oppføres nødvendige murer, for å bygge opp veganlegg.

§ 5 **GRØNNSTRUKTUR²⁶**

5.1 **Annen veggrunn**

Innenfor GF skal arealet ligge urørt.

§ 6 **SPESIALOMRÅDER/HENSYNSSONER²⁷**

6.1 **Frisiktsone**

- 6.1.1 I frisiktsone skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan.
- 6.1.2 I Område S1 skal eksisterende sti ned mot eiendommen 7/620 opprettholdes og være åpen for allmenn ferdsel.

6.2 **Faresone ras- og skredfare**

- 6.2.1 Områder avsatt med faresone H310_1 skal undersøkes av geolog eller annen med geoteknisk kompetanse.

§ 7 **FELLESOMRÅDER**

7.1 **Generelt**

- 7.1.1 Fellesområdene utskilles som et eget gnr./bnr. Og skal være varig knyttet til de eiendommene som arealene skal være felles for.

7.2 **Kjøre- og gangveger²⁸**

- 7.2.1 Felles kjøreveg Veg B, er felles for områdene B3, B4 og BKS4
- 7.2.1 Felles gangveg Veg E, er felles for områdene B3, B4 og BKS4

^{26,27,28} Reguleringsendring vedtatt i delegert sak, vedtaksnr 735/20, datert 15.07.20