



Mandal kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FRIDTIJOF NANSENS VEI 8-12

PlanID: 201625

Saksnummer: 2017/283

Vedtatt dato: 19.04.2018

Date for siste revisjon:



Ordførers underskrift

GENERELLE BESTEMMELSER

Planen inneholder følgende formål (Pbl.. § 12-5):

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse, B1-B2
- Renovasjonsanlegg, f_BRE
- Lekeplass, f_BLK1-f_BLK2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, f_SKV1-f_SKV3
- Parkeringsanlegg, f_SPA1-f_SPA2

Grønnstruktur

- Turveg, o_GT

1. Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging med tilhørende anlegg, oppnå sikre og oversiktlige trafikale avkjørsler til Fridtjof Nansens vei, felles avfallshåndtering, samt anlegge lekeareal.

2. Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7 nr. 10)

2.1 Rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid innenfor felt B1, skal det foreligge:
godkjent utomhusplan for området B1 og f_BLK1 som viser opparbeidelse av lekeplass, felles uteoppholdsarealer og sykkelparkering.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid innenfor felt B2, skal det foreligge:

- godkjent utomhusplan for området B2 og f_BLK2 som viser opparbeidelse av lekeplass, felles uteoppholdsarealer og sykkelparkering.

2.2 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt B1 skal det foreligge;

- godkjente tekniske planer.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt B2 skal det foreligge;

- godkjente tekniske planer.

2.3 Brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt B1 skal;

- området f_BLK1 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- området f_BRE være ferdig opparbeidet.
- området o_GT være ferdig opparbeidet med gangstibredde på 1,0 meter.
- områder regulert til offentlige formål være overdratt til kommunen.
- skal gang- og sykkelvei på sydsiden av Fridtjof Nansens vei, fra kryss ved Laksosoben og frem til og med byggeområde B1 være ferdigstilt.
- skal aktivitetsområde, lekeareal i tråd med de kommunale retningslinjer for kvartalslekeplass, skatepark, og balløkke / kunstisbane på ca. 40 x 60 meter innenfor FR3 på Speilen være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt B2 skal;

- området f_BLK2 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- området f_BRE være ferdig opparbeidet.
- områder regulert til offentlige formål være overdratt til kommunen.
- skal gang- og sykkelvei på sydsiden av Fridtjof Nansens vei, fra og med byggeområde B2 og frem til Nygata være ferdigstilt.
- skal aktivitetsområde, lekeareal i tråd med de kommunale retningslinjer for kvartalslekeplass, skatepark, og balløkke/kunstisbane på ca. 40 x 60 meter innenfor FR3 på Speilen være ferdig opparbeidet.

3. Bebyggelse og anlegg (pbl. 12-5 nr. 1)

3.1 Uteoppholdsarealer

For hver boenhet skal det avsettes minimum 20 m² uteoppholdsareal. Utomhusarealer på bakkeplan, felles og private terrasser og balkonger medregnes i uteoppholdsarealer.

På bakkeplan skal felles uteoppholdsarealer opparbeides i henhold til krav om universell utforming.

3.2 Bebyggelse ift. flom

Topp grunnmur (TG) på alle nye bygninger innenfor planområdet skal ligge på minimum kote +2,70 moh. Konstruksjoner under kote +2,10 skal utføres som vanntett konstruksjon.

Eventuelle hovedinnganger og kjøreramper under kote +2,10 skal prosjekteres med tanke på sikring mot vanninntrengning.

3.3 Universell utforming

Alle nye bygninger innenfor planområdet skal ha universelt utformet og trinnfri atkomst til hovedinngangsdør.

3.4 Boligbebyggelse, felt B1

Boligtype

Innenfor felt B1 kan det oppføres leiligheter i blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer over felles garasjeanlegg.

Utnyttelse

Byggeområdet B1 tillates bebygd med inntil $BRA = 2.235 \text{ m}^2$.

Byggehøyde og takform

Bebyggelsen kan ha saltak, pulttak eller flatt tak. Maksimal byggehøyde er 13,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning. Alle bygningshøyder måles fra topp grunnmur (TG).

Balkonger

Balkonger i 2.-4. etasje kan krage inntil 1,5 meter ut over byggegrenser innenfor planområdet.

Tilgjengelighet for alle

Krav om tilgjengelig boenhet skal følge krav i gjeldende teknisk forskrift (TEK).

Byggegrense og terrenginngrep

Mot vei tillates nødvendige terrenginngrep for etablering av avkjørsel fra vei, friskt og tilpasning til høyde på vei. Maksimal høyde på murer innenfor planområdet er 1,20 meter. Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei.

Estetiske forhold

Maksimal fasadebredde mot Fridtjof Nansens vei uten oppdeling/variasjon i detaljering og/eller materialbruk skal være 10,0 meter. Takflater skal ha ikke-reflekterende farge, med unntak av eventuell benyttelse av takmonterte solcellepaneler.

Samtlige bygningsdeler skal ha lyse eller naturtilpassede farger.

Tekniske installasjoner

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1,0 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 15 % av byggets totale takflate. Tekniske installasjoner skal innebygges.

3.5 Boligbebyggelse, B2

Boligtype

Innenfor felt B2 kan det oppføres leiligheter i blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer over felles garasjeanlegg.

Utnyttelse

Byggeområdet B2 tillates bebygd %BRA = 150. For Fridtjof Nansens vei 8B (gnr. 160 / bnr. 249) utgjør dette inntil BRA = 1.020 m², for Fridtjof Nansens vei 10 (gnr. 160 / bnr. 251) BRA = 1.466 m², og for Fridtjof Nansens vei 12 (gnr. 160 / bnr. 252) BRA = 815 m².

Byggehøyde og takform

Bebyggelsen kan ha saltak, pulttak eller flatt tak. Maksimal byggehøyde er 13,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning. Alle bygningshøyder måles fra topp grunnmur (TG).

Balkonger

Balkonger i 2.-4. etasje kan krage inntil 1,5 meter ut over byggegrenser innenfor planområdet.

Tilgjengelighet for alle

Krav om tilgjengelig boenhet skal følge krav i gjeldende teknisk forskrift (TEK).

Byggegrense og terrenginngrep

Mot vei tillates nødvendige terrenginngrep for etablering av avkjørsel fra vei, frisikt og tilpasning til høyde på vei. Maksimal høyde på murer innenfor planområdet er 1,20 meter. Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei.

Estetiske forhold

Maksimal fasadebredde mot Fridtjof Nansens vei uten oppdeling/variasjon i detaljering og/eller materialbruk skal være 10,0 meter. Takflater skal ha ikke-reflekterende farge, med unntak av eventuell benyttelse av takmonterte solcellepaneler.

Samtlige bygningsdeler skal ha lyse eller naturtilpassede farger.

Tekniske installasjoner

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1,0 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 15 % av byggets totale takflate. Tekniske installasjoner skal innebygges.

3.6 Renovasjonsanlegg, f_BRE

Innenfor området kan det tilrettelegges for renovasjonsanlegg. Avfallshåndtering skal etableres i nedgravde containere som kan betjenes fra bakkeplan. Arealene er felles for beboere i byggeområdene B1 og B2.

3.7 Lekeplass, f_BLK1-BLK2

Lekeplass skal opparbeides i henhold til Mandal kommunes krav til nærlekeplass og retningslinjer for omfang og kvalitet av anlegg for barn og unge, med tilhørende norm.

Lekeplass f_BLK1 og f_BLK2 er felles for beboere innenfor byggeområdene B1 og B2.

Utomhusplan skal godkjennes av Mandal kommune ved Bydrift

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. 12-5 nr. 2)

4.1 Kjøreveg, f_SKV1-f_SKV3

Det skal etableres avkjørsel f_SKV1 for Fridtjof Nansens vei 8 som er felles for alle beboerne av Fridtjof Nansens vei 8.

Det skal etableres avkjørsel f_SKV2 for Fridtjof Nansens vei 8 B som er felles for alle beboerne av Fridtjof Nansens vei 8 B.

Det skal etableres avkjørsel f_SKV3 for Fridtjof Nansens vei 10 og 12 som er felles for alle beboerne av Fridtjof Nansens vei 10 og 12.

4.2 Parkeringsanlegg, f_SPA1-f_SPA2

Parkering for bebyggelsen skal etableres i felles parkeringskjeller. Parkeringsdekning skal følge krav til parkering i gjeldende kommuneplan.

Anlegget skal prosjekteres for ladning av el-drevne kjøretøy på minimum 50% av plassene.

Parkeringskjeller kan etableres utenfor byggegrense såfremt terreng rundt parkeringskjeller tilbakeføres. Parkeringskjeller som er under terreng regnes ikke med i utnyttelsesgraden (BRA).

Det skal installeres oljeutskiller i parkeringskjeller.

Teknisk løsning skal godkjennes av Mandal kommune ved Bydrift.

Parkeringsanlegg, f_SPA1

Parkeringsanlegg f_SPA1 og kjøreveg f_SKV1 er felles for alle beboerne i Fridtjof Nansens vei 8.

Parkeringsanlegg, f_SPA2

Parkeringsanlegg f_SPA2 under Fridtjof Nansens vei 8 B og kjøreveg f_SKV2 er felles for alle beboerne i Fridtjof Nansens vei 8 B. Parkeringsanlegg f_SPA2 under Fridtjof Nansens vei 10 og 12, samt kjøreveg f_SKV3 er felles for alle beboerne i Fridtjof Nansens vei 10 og 12.

4.3 Sykkelparkering

Minimum 50% av sykkeloppstillingsplassene skal være under tak. Parkeringsdekning skal følge krav til sykkelparkering i gjeldende kommuneplan

5. Grønnstruktur (pbl. 12-5 nr. 3)

5.1 Turveg

Innenfor reguleringsformålet kan det opparbeides sti med maksimalbredde 1,0 meter.

6. Sikringssoner (pbl. § 12-6)

6.1 Sikringssone - Frisikt (H140)

Innenfor regulerte avkjørslers frisiktareal, tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5m over tilstøtende veiers nivå, eller som definert i kommunens veinormal. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

6.2 Sikringssone - Flomfare (H320)

Det er regulert faresone for flomfare, i henhold til NVEs flomsonekart og forventet havnivåstigning. Topp grunnmur (TG) på alle nye bygninger innenfor planområdet skal ligge på minimum kote +2,70 moh. Konstruksjoner under kote +2,10 skal utføres som vanntett konstruksjon. Eventuelle hovedinnganger og kjøreramper under kote +2,10 skal prosjekteres med tanke på sikring mot vanninntrengning.

