

Detaljregulering

Gnr/bnr 6/4, 701 Venneslaåsen, Vennesla kommune

Reguleringsbestemmelser

Plankart datert: 10.09.2025

Reguleringsbestemmelser datert: 09.09.2025

PlanID: 4223-2018001

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvannshåndtering skal inngå som del av teknisk plan. Overvann fra den enkelte boligtomt skal håndteres lokalt på den enkelte boligtomt.

1.2 Forstøtningsmurer

Murer på inntil 2,0 meter tillates utenfor byggegrenser, så fremt de ikke er til hinder for siktlinjer. Støttemur kan også bestå av stablemur i stein. Ved terrasserte murer skal det være minimum 1,5 m mellom hver mur. Forstøtningsmurer kan plasseres i nabogrense. Det tillates murer opp til 3 meter mot tilstøtende boligtomt i forbindelse med opparbeidelse av tomt. Det tillates gjerde på topp av mur.

1.3 Kulturminner

Dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidet stanses i den utstrekning de kan berøre forminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Kulturminneforvaltningen skal varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

1.4 Situasjonsplan

Sammen med søknad om tiltak for det enkelte prosjekt skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500, som viser bebyggelsen, terrengsnitt og disponering av den ubebygde delen av tomta.

2 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5. ledd nr 1)

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (Felt BF1-14 og BK1-BK7)

2.1.1 Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal (BYA):

Bebyggelsestype	Felt	BYA m ² per regulert tomt
Enebolig	BF1, BF2, BF3, BF4, BF5, BF7, BF8, BF9, BF10, BF11, BF12, BF14	230
Tomannsbolig	BF6, BF13	800
Firemannsbolig	BK1, BK6, BK7, BK8	400
Rekkehus/Enebolig i kjede	BK2, BK3, BK4, BK5	200

2.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense vist i plankart.

Unntatt dette er:

- Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 6 m fra formålsgrensen mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrensen mot vei.
- Garasje og frittliggende bygg tillates 1m fra grense mot naboeiendom.
- Mindre tiltak kan etableres i nabogrense.
- Murer som nevnt i kap. 1
- Utendørs trapp

2.1.3 Høyder

Høyde gulv 1.etg (H01 = kote x) kommer frem av plankartet.

Bygningenes maksimale gesimshøyde og mønehøyde kommer frem av tabell nedenfor:

Bebyggelsestype	Maks mønehøyde fra H01	Høyde på hoved-gesims fra H01
Enebolig	7,5 m	4,5 m
Tomannsbolig	8,5 m	6 m
Firemannsbolig	10 m	7,2 m
Rekkehus/Enebolig i kjede	9,5 m	5,5 m

2.1.4 Utforming av bebyggelse

Hovedhuset skal ha flatt tak eller saltak med vinkel mellom 27 og 45 grader. Det tillates ark/takopplett inntil 1/3 av fasadelengde. Ark/takopplett skal tilpasses estetisk hovedhuset, og krav til takvinkel og gesimshøyde kan fravikes.

Takterrasse tillates kun på nivå med gulv i oppholdsrom tilhørende boligdel. Eneboliger i felt BF1 og BF5 merket med «U» på tomtene i plankartet, tillater utleiedel/sekundær leilighet med maks 60 m² BRA. Det kreves

2.1.5 Underetasje

For de boligene som det er nødvendig å ta opp høydeforskjell med underetasje, er det skrevet tekst «U» for den enkelte tomt i plankartet.

2.1.6 Tilgjengelighet

Boenheter i alle felt skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Unntatt dette er boenheter i 2. etasje av firemannsbolig.

2.1.7 Garasje/frittliggende bygg

Frittliggende garasje skal være maks 50 m². Høyeste gesims målt fra ferdig gulv skal ikke overstige 3,5 meter. Mønehøyde målt fra ferdig gulv skal ikke overstige 5 meter. Kvist/ark/takopplett på garasjen er ikke tillatt.

Endelig plassering og utforming av bebyggelsen skal fremgå av situasjonsplan.

2.1.8 Avkjørsel

Det tillates 1 avkjørsel pr boenhet.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha utforming, frisikt og stigning/fall i henhold til Vennesla kommunes veinormal. Maksimal bredde på avkjørsel skal være 7 m.

Utforming av avkjørsel skal vises på situasjonsplan.

2.1.9 Parkering

For hver boenhet ved frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes 3 biloppstillingsplasser på egen grunn, og 1 ekstra biloppstillingsplass ved utleieenhet. For tomannsboliger skal det avsettes 3 biloppstillingsplasser per boenhet. For rekkehus, og firemannsboliger skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser per boenhet. 1 p-plass utgjør 18 m².

2.1.10 Sykkelparkering

Det skal avsettes min. 2 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet.

2.1.11 Renovasjon

Renovasjonsdunker skal plasseres på den enkelte boligtomt.

2.1.12 Frisiktlinjer

Innenfor frisiktsoner (linje i plankartet) tillates ikke vegetasjon, murer, gjerder eller lignende høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær i

sikttrekanten bør oppstammes, slik at trekrona ikke hindrer sikt. Dette kontrolleres spesielt for vogntog (øyehøyde 2,7 meter.

2.2 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

2.2.1 Bebyggelsestype

Innenfor felt BF1-BF5, BF7-BF9, BF10, BF11, BF12 og BF14 skal det oppføres eneboliger.

Innenfor felt BF6 og BF13 skal det oppføres tomannsboliger.

Innenfor felt BF6 og BF13 tillates 2 tomannsboliger.

Innenfor felt BF13 tillates eiendommene delt slik at det etableres en eiendom per boenhet.

2.2.2 Krav til uteoppholdsareal.

For hver boenhet skal det avsettes 200m² uteoppholdsareal. Minimum 50% av uteoppholdsareal skal være på terreng. Areal på veranda og terrasse kan medregnes.

Enebolig med utleieenhet skal ha minimum 50 m² ekstra uteoppholdsareal tilknyttet utleieenhet.

2.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

2.3.1 Bebyggelsestype

Innenfor felt BK1, BK6, BK7 og BK8 skal det oppføres 4-mannsboliger.

Innenfor felt BK1 tillates 1 firemannsbolig.

Innenfor felt BK6 tillates 3 firemannsboliger.

Innenfor felt BK7 tillates 1 firemannsbolig.

Innenfor felt BK8 tillates 3 firemannsboliger.

Innenfor BK2 -BK5 skal det oppføres rekkehus eller eneboliger.

I BK2 kan bolig plasseres inntil 0m fra tomtegrense mot øst og minst 4m fra tomtegrense mot vest. Boliger er pålagt brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt, og mot nabotomt i øst, yttervegg skal være branncellebegrensende konstruksjon. Det kan bygges carport eller garasje med flatt tak mellom bolig og tomtegrense i øst. Flatt tak over garasje/carport kan benyttes som takterrasse.

I BK3 kan bolig plasseres inntil 0m fra tomtegrense mot nordøst og minst 4m fra tomtegrense mot sørvest. Boliger er pålagt brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt, og mot nabotomt i nordøst, yttervegg skal være branncellebegrensende konstruksjon. Det kan bygges carport eller garasje med flatt tak mellom bolig og tomtegrense i sør. Flatt tak over garasje/carport kan benyttes som takterrasse.

I BK4 kan bolig plasseres inntil 0m fra tomtegrense mot øst og minst 4m fra tomtegrense mot vest. Boliger er pålagt brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt, og mot nabotomt i øst, yttervegg skal være branncellebegrensende konstruksjon. Det kan bygges carport eller garasje med flatt tak mellom bolig og tomtegrense i vest. Flatt tak over garasje/carport kan

benyttes som takterrasse.

I BK5 kan bolig plasseres inntil 0m fra tomtegrense mot nord og minst 4m fra tomtegrense mot sør. Boliger er pålagt brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt, og mot nabotomt i nord, yttervegg skal være branncellebegrensende konstruksjon. Det kan bygges carport eller garasje med flatt tak mellom bolig og tomtegrense i sør. Flatt tak over garasje/carport kan benyttes som takterrasse.

I BK8 kan garasje plasseres utenfor byggegrensa, med inntil 1,5 meter fra eiendomsgrensen.

2.3.2 Krav til uteoppholdsareal.

For hver boenhet skal det avsettes minst 50m² uteoppholdsareal. Minimum 50% av uteoppholdsareal skal være på terreng, Areal på veranda og terrasse kan medregnes.

2.4 Andre typer bebyggelse og anlegg

Felt o_ABA1 og o_ABA2 skal være offentlig og regulert til trafostasjon for el-tilførsel og annen telekommunikasjon.

2.5 Lekeplass

Lekeplass o_LEK1 -o_LEK4 skal være offentlig. Lekeplasser skal opparbeides for varierende aldersgrupper. Det tillates konstruksjoner som er forenlig med formålet.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5. ledd nr 2)

3.1 Kjøreveg

Vei o_KV1 - o_KV5 skal være offentlig og skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plankart.

3.2 Gang-/sykkelveg

Gang-/ sykkelveg o_GS1 og o_GS2 skal være offentlig og skal opparbeides som vist i planen.

3.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg

Felt o_AVT1 – o_AVT12 skal være offentlig og omfatter sideareal og grøfter. Skjæringer og fyllinger skal kunne legges på tilstøtende formål/tomter/eiendommer selv om disse arealene ikke er regulert til trafikkformål.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal

Felt o_AVG1 – o_AVG3 skal være offentlig. Skjæringer og fyllinger skal jordkles og sås til.

3.5 Parkeringsplasser

Felt o_PP1 – o_PP4 skal være offentlig og opparbeides som vist i planen.

3.6 Vann- og avløpsnett

Felt o_VAN skal være offentlig. Innenfor felt o_VAN tillates ledningsnett for vann, avløp og overvann.

3.7 Kombinert formål for samferdselsanlegg og /eller teknisk infrastrukturtraseer

Felt o_SK skal være offentlig. Innenfor felt o_SK tillates etablering av vann- og avløpsnett, samt opparbeidelse av turveg som vist i planen.

4 Grønnstruktur (PBL § 12-5. ledd nr 3)

4.1 Turveg

Turveg o_TV1 skal være offentlig og opparbeides med en bredde inntil 3 m.

5 Landbruks-, natur og friluftformål (PBL § 12-5. ledd nr 5)

5.1 Friluftformål

Felt FL1-FL5 er avsatt til friluftformål. Vanlig drift og skjøtsel av skogsområdet tillates. Friluftsliv og tiltak tilknyttet allmenn rekreasjon og ferdsel skal prioriteres. Det tillates opparbeidelse av enkle stier, benker og annet som fremmer friluftsliv.

Det tillates etablert stikkledninger for vann og spillvann fra boligtomter med underetasje i formål «BF1» gjennom formål «FL2» og ned til veg «o_KV1».

Det tillates etablert stikkledninger for vann og spillvann fra boligtomter med underetasje i formål «BF5» gjennom formål «FL3» og ned til veg «o_KV1».

6 Hensynssoner (PBL § 11-8a, jf. § 12-6)

6.1 Faresone ras- og skredfare (H310)

Innenfor H310_1 er det ikke tillatt å gjøre tiltak som øker faren for snøskred.

6.2 Sone med angitte særlige hensyn bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssone H560_1 og H560_2 skal eksisterende vegetasjon bevares og naturen få utvikle seg urørt.

Soppen «ruteskorpe» som vokser på en stokk, skal flyttes til «H560_1» i samarbeid med biolog. Det vises til rapport om biologisk mangfold, i kap. 4.2 og 6.5.

Det tillates ikke tiltak eller inngrep som kan forringe områdets verdi for biologisk mangfold. Fremmede arter kan fjernes. Fylling av hageavfall er ikke tillatt.

Innenfor H560_3 og H560_4 er det ikke tillatt å gjøre tiltak som kan skade eller ødelegge bekkeløp.

Unntak gjelder etablering av terskler ifm overvannshåndtering i «H560_3 og H560_4», betegnet som «V1 og V2» i overvannsnotat. Detaljer skal utarbeides i byggeplan.

6.3 Gjennomføringssone omforming (H820_1 – H820_2)

Innenfor H820_1 og H820_2 kan det fylles opp slik at nytt terreng tilpasses eksisterende terreng på en naturlig måte. Det skal benyttes stedeagne masser som dekke og revegeteres.

7 Rekkefølgekrav (PBL § 12-7, nr.10)

7.1 Lekeplass

Offentlig lekeplass o_LEK1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til den første boenheten innenfor BK2-BK4, BK8 og BF5, BF6, BF9 og BF10.

Offentlig lekeplass o_LEK2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til den første boenheten innenfor BK7 og BF11 – BF14.

Offentlig lekeplass o_LEK3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til den første boenheten innenfor BK5 – BK6 og BF7 – BF8.

Offentlig lekeplass o_LEK4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til den første boenheten innenfor BK1 og BF1-BF4.

7.2 Bevaring av naturmiljø, flytting av ruteskorpe

Registrert stokken med ruteskorpe skal flyttes før trær i området hogges, og anleggsmaskiner går i gang med arbeidet. Biolog bør bistå arbeidet.

Hensynssoner merkes tydelig med bånd for å unngå skade i anleggsperiode.

7.3 Gang/-sykkelveg

Felt o_GS1 – o_GS2 skal være opparbeidet samtidig med vei o_KV1.

7.4 Snarveier i planområdet

Snarveier som ligger i formålsflater FL2 – FL4 skal ferdigstilles samtidig med tilstøtende boligfelt.

7.5 Snarveier utenfor planområdet

Eksisterende traktorveg/sti i nord-vest som er vist i illustrasjonsplan, skal oppgraderes og ferdigstilles samtidig med tilstøtende boligbebyggelse i BF1, BF2, BF3, BF4 og BK1.

7.6 Tekniske planer

Før det gis byggetillatelse innenfor planområdet, skal det foreligge tekniske planer.