

LILLESAND KOMMUNE – PLANBESTEMMELSER DETALJREGULERINGSPLAN FOR GNR. 55, BNR. 104. (DEL AV GNR. 55, BNR 2) – ØYGARDEN PÅ VESTRE VALLESVERD I LILLESAND KOMMUNE.

Vedtatt: 11.02.15

Endring etter § 12-14 andre ledd vedtatt: 01.09.20

1. Bebyggelse og anlegg, pbl §12-5, ledd nr. 1

1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

1.1.1 Bebyggelsestype

I områdene BF1-3 kan det føres opp frittliggende småhusbebyggelse med til sammen maksimalt 13 boenheter innenfor byggegrenser som er vist på plankartet. Boligene kan føres opp med utleiedel. Det tillates ikke mer enn en matrikulert enhet pr. tomt. Plassering av bolig, garasje, avkjørsel og parkering skal vises på situasjonsplan

1.1.2 Krav til uteoppholdsareal

Det skal avsettes i gjennomsnitt minimum 100m² uteoppholdsareal pr. boenhet. på bakkeplan.

1.1.3 Parkering

Det skal etableres minst 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

Det skal avsettes minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet. Dette skal vises på situasjonsplan.

1.1.4 Utnyttelse

Tillatt BYA for boligareal er maksimalt 160m², eller høyst 25% av tomteareal.

1.1.5 Høyder og takform

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 40 grader. På plankartet er høyde på inngangsnivå gitt som H=01. Det kan anlegges kjelleretasje i nivå under H01 der det er angitt med H01+U.

Mønehøyde skal være maksimalt 7,0 meter over nivå for hovedetasje.

1.1.6 Garasjer

Det skal avsettes plass til garasje på alle tomtene, garasje for inntil 2 biler kan være frittliggende eller integrert i boligens bygningsvolum. Maksimalt frittliggende garasjeareal er 46m² og mønehøyde er maksimalt 4,8 meter over ferdig garasjegyulv. Garasjer plasseres minimum 1 meter fra nabogrense.

Avkjørsler skal ha maksimal bredde på 5 meter, vist garasjeplassing kan fravikes.

1.1.7 Materialer og farger

Bebyggelsen skal ha kledning av trepanel. Kombinasjon av trepanel og murpuss tillates. Det skal benyttes taksten som ikke er glasert.

1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

1.2.1 Bebyggelsestype

I område BKS1 kan det føres opp frittliggende småhusbebyggelse med til sammen maksimalt 4 boenheter innenfor byggegrenser som er vist på plankartet. Det tillates ikke mer enn en matrikulert enhet pr. tomt.

1.2.2 Krav til uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 100m² uteoppholdsareal pr. boenhet, på bakkeplan.

1.2.3 Parkering

Det skal etableres minst 2 parkeringsplasser pr. boenhet i områdene GAR og PP1.

Det skal avsettes minimum 1 sykkelparkingsplass pr. boenhet. Dette skal vises på situasjonsplan.

I område PP2 skal det være tilgjengelig 2 stk. gjesteparkingsplasser, en av dem for handicap-parkering.

1.2.4 Utnyttelse

Tillatt BYA for boligareal er maksimalt 80m²

1.2.5 Høyder og takform

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.

På plankartet er høyde på inngangsnivå er gitt som H=01. Mønehøyde skal være maksimalt 7,0 meter over nivå for hovedetasje.

1.2.6 Materialer og farger

Bebyggelsen skal ha kledning av trepanel. Kombinasjon av trepanel og murpuss tillates.

Det skal benyttes taksten som ikke er glasert.

1.3 Boligbebyggelse – garasjeanlegg for bolig/fritidsbebyggelse

1.3.1 Bebyggelsestype

I område GAR kan det føres opp maksimalt 4 garasjer for beboere i BKS1.

1.3.2 Høyder og takform

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Mønehøyde skal være maksimalt 4,5 meter over nivå for ferdig garasjegulv.

1.3.3 Materialer og farger

Bebyggelsen skal ha kledning av trepanel. Kombinasjon av trepanel og murpuss tillates.

Det skal benyttes taksten som ikke er glasert.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl §12-5, ledd nr. 2

2.1 Kjørevei

Vei KV4 og KV5 med sideareal til annen veggrunn, tekniske anlegg er offentlig kjørevei.

Planbestemmelser for Øygarden II, B15. Side 22 av 3 Skjæringer i fjell skal ha rene, plane overflater. Dersom sprengning og fjellkvalitet ikke ivaretar dette forhold, skal det føres opp natursteinsmur, etter inspeksjon og godkjenning av Lillesand kommune.

2.2 Parkeringsplasser

Det er regulert et område for gjesteparkering til boliger i BKS1, med betegnelse PP2.

Området skal være allment tilgjengelig.

Område PP1 er felles for boligene i BKS1.

2.3 Veg, gårdsveg.

Areal regulert som veg, gårdsveg, V6, er privat kjørevei til hytteområde øst for planområdet,

2.4 Gatetun

Området er felles for beboere i BKS1 og gir adkomst til tomtene.

3. Grønnstruktur, pbl §12-5, ledd nr. 3

3.1 Friområder

Områdene F01-04 skal være allment tilgjengelig. I område FO2 skal det opparbeides sandlekeplass i henhold til retningslinjer for Lillesand kommune. Område FO3 skal være nærlekeplass og tilrettelegges for akebakke og lekeareal.

4. LNFR - areal, pbl §12-5, ledd nr. 5

Området er et utmarksområde for eiendom 55/2.

4. Rekkefølgebestemmelser

1. Før det gis igangsettingstillatelse til byggearbeider, skal det være utarbeidet godkjente tekniske planer samt utomhusplaner for friområde, lek, og felles uteoppholdsareal på bakkeplan. Det skal også være gjennomført kontroll og evt. utarbeidet tiltaksplan for håndtering av sulfidholdige bergmasser etter bestemmelser i kommuneplan.

2. Før det gis brukstillatelse til 1. boenhet, skal tekniske anlegg, adkomst, parkering, lekeplass samt uteoppholdsareal være opparbeidet etter godkjente utomhusplaner. Busslomme ved Høvågveien samt fortau langs adkomstvei, fra Høvågveien til B15, skal også være ferdig opparbeidet.