

Reguleringsplan for Bilandsfeltet øst

Reguleringsbestemmelser
Detaljreguleringsplan

PlanID 02504

GENERELT

- §1. Denne planen er en omregulering av østre del av PlanID 02504 Bilandsfeltet. Planens hensikt er å legge til rette for videre utbygging av Bilandsfeltet. Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense i plankart i målestokk 1:1500.

PLANFORMÅL

§ 2. Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

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

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
Lekeplass

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

Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Turveg
Annen veggrunn

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Frømråde

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl. § 12-5 nr. 5)

Friluftsmål

Hensynssoner (§12-6)

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

§ 3. Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke erkjent, skal arbeidene straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på femmeter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Vest-Agder Fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

4. Bestemmelser til arealformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4. Generelt for byggeområdene

- 4.1. Utnyttelsesgrad: BYA skal være maksimalt 40 % for frittliggende småhusbebyggelse og maksimalt 40 % for konsentrert boligbebyggelse.
- 4.2. Byggegrenser: Plassering av nye boliger skal skje innenfor byggegrensene på de enkelte tomtene. Internt i byggeområdene hvor det ikke er angitt byggegrenser, skal avstanden være 4 meter fra naboeiendommen. For frittliggende garasjer/bod mindre enn 50 m² BYA gjelder byggegrense på 1 m fra nabogrense.
- 4.3. Utforming av tomt: Med byggemelding skal det leveres en situasjonsplan som viser planering og utforming av tomta i målestokk 1:200. Forstøtningsmurer for å tilpasse terrenget skal ikke ha en høyde over 2,0 m. Det kan bygges flere, men det må da være en horisontal avstand mellom murene på minst 2,0 meter. Terrenget mellom murene kan være skrånende. Fyllinger skal jordkles.
- 4.4. Byggetrinn: Feltet utbygges i følgende byggetrinn:
Trinn 1: Tomt 1 – 20
Trinn 2: Tomt 21 - 29
Trinn 3: Tomt 30 – 40
- 4.5. Eksisterende bebyggelse: Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses høyder og omfang. Bebyggelsen tillates utvidet innenfor 40 % BYA. Utvidelsen må ikke overskride gesims og mønehøyde på eksisterende bebyggelse.

§ 5. Frittliggende småhusbebyggelse

- 5.1. Generelt: Tomtene kan bebygges med eneboligbebyggelse
- 5.2. Høyder: Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m og mønehøyden skal ikke overstige 7 m. Ved pulttak er maksimal takhøyde 7 m. Høydene refererer seg til planert terreng.
- 5.3. Parkering: Minst 2 parkeringsplasser, inkludert garasjeplasser skal være tilgjengelig innenfor hver tomt.
- 5.4. Garasje/bod: For frittliggende garasjer/bod mindre enn 50 m² BYA gjelder byggegrense på 1 m fra nabogrense. Mønehøyde og gesimshøyde skal maks være 6 m og 3 m fra planert terreng.

§ 6. Konsentrert boligbebyggelse

- 6.1. Høyder: Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m og mønehøyden skal ikke overstige 7 m. Ved pulttak er maksimal takhøyde 7 m. Høydene refererer seg til planert terreng.
- 6.2. Parkering: Minst 2 parkeringsplasser inkludert garasjeplasser skal være tilgjengelig for hver boenhet.

- 6.3. Garasje/bod: For frittliggende garasjer/bod mindre enn 50 m² BYA gjelder byggegrense på 1 m fra nabogrense. Mønehøyde og gesimshøyde skal maks være 6 m og 3 m fra planert terreng.
- § 7. Lekeplass (Felt BLK1 – BLK3)
BLK1 er felles for tomtene i byggetrinn 1.
BLK2 er felles for alle tomtene i byggetrinn 2.
BLK3 er felles for tomtene i byggetrinn 3.
Lekeplassene skal opparbeides med varierte lekemuligheter for ulike alderstrinn. Kvantitet og kvalitet skal sees i forhold til antall boenheter og brukere. De skal inneholde sittegrupper og andre tiltak som legger til rette for fellesarrangement og samhandling på tvers av generasjonene. Områdene skal fortrinnsvis være opparbeidet med naturlig terreng og bevaring samt reetablering av vegetasjon. Universell utforming og tilgjengelighet skal tilstrebes, samtidig skal det tas hensyn til bevaring av naturlig terreng. Lekeplasser skal ha klatresikkert gjerde mot tilgrensende eiendommer.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- § 8. Kjørveg
Vegene i planen er delt inn i offentlig veg (o_SKV1-o_SKV3) og felles veg (f_SKV4-SKV5). Veier er lagt hensiktsmessig inn mellom tomtene i planen. Vegbredden er så stor at det er tatt høyde for skulder og grøft.
Private veier er felles for følgende eiendommer:
f_SKV4 skal være felles for eiendom 35, 36 og 40.
f_SKV5 skal være felles for eiendom 9 og 10.
f_SKV5 skal være felles adkomst for alle i planområdet til og fra gangveg f_SGS4.
- § 9. Fortau
Fra Høgenesveien og frem til andre kryss ved tomt 5 anlegges det fortau som vist i plankartet.
- § 10. Gangveg
Gangveiene gjennom bolig områdene, er felles for alle boenhetene i planområdet.
- § 11. Annen veggrunn
Annen veggrunn er arealet som er avsatt til fremtidig snuplass i krysset ved Høgenesveien og Duetjønn.

GRØNNSTRUKTUR

§ 12. Turveg

Turveg f_GT skal opparbeides med 2 meters bredde. Det skal benyttes grusmasser egnet for gående, syklende og barnevogn. Det skal tilrettelegges for overvannshåndtering med stikkrenner og grøfter

§ 13. Friområde

Innenfor områder regulert til friområde(GF1 – GF2) tillates tiltak som kan bidra til å fremme allment friluftsliv, uteopphold, lek og snarveger.

Friområdene f_GF1-3 skal være felles for alle i planområdet.

§ 14. Friluftsmål

Innenfor friluftsmål(LF1) er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller gjøre inngrep ut over mindre tilrettelegging for friluftsliv og skjøting av vegetasjon.

HENSYNSSONER

§ 15. Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å gjøre bygningstiltak

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 16. Lekeplasser og uteoppholdsareal skal opparbeides i henhold til § 7 før brukstillatelse gis for første bolig, i følgende byggetrinn:

BLK1: Byggetrinn 1

BLK2: Byggetrinn 2

BLK3: Byggetrinn 3

§ 17.

a) Før brukstillatelse for nye boliger gis skal:

- Offentlig veg o_SKV1 og offentlig gang og sykkelveg o_SGS1 være ferdigstilt.
- Felles adkomstveg være ferdigstilt i henholdt til §8.
- Lekeplass være ferdigstilt i henhold til byggetrinn som oppgitt i §7.

b) Før brukstillatelse gis til boliger innenfor BKS1-2 skal i tillegg offentlig veg o_SKV2 og felles gang og sykkelveg f_SGS5 være ferdigstilt.

c) Før brukstillatelse gis til boliger innenfor BKS3-4 skal i tillegg felles gang og sykkelveg f_SGS4 være ferdigstilt.

- d) Før brukstillatelse gis til boliger innenfor BKS5 og BFS2-4 skal i tillegg offentlig veg o_SKV3 og felles gang og sykkelveg f_SGS3 være ferdigstilt.
 - e) Det skal være etablert rundkjøring ved inngangen til feltet før det gis byggetillatelse utover 8 nye boenheter.
- § 18. Før det gis ferdigattest til nye boenheter skal turveg f_GT være utført som beskrevet i § 12.