



Lindesnes kommune
Teknisk forvaltning

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Detaljregulering for Sånum, delfelt B12

PlanID: 202003

Saksnummer:

Vedtatt dato:

Date for siste revisjon:

.....

Ordførers underskrift

GENERELLE BESTEMMELSER

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

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-4 (1111)
- Forsamlingslokale, BFL (1165)
- Renovasjonsanlegg, BRE (1550)
- Lekeplass, BLK (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, o_SKV, f_SKV (2010)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT (2018)

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Turdrag, GTD1-2 (3030)
- Friområde, GF1-4 (3040)

Planen inneholder følgende hensynssoner (Pbl. § 12-6):

Hensynssoner

- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten er å få detaljregulert området for å kunne fradele nye boligtomter og oppføring av nye eneboliger. Tidligere formålsgrenser for boligbebyggelse er hovedsakelig tenkt videreført. Det samme gjelder friområder og jordbruksareal. I tillegg lekeplass og sikring av atkomst til friområder.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

Forstøtningsmurer, terrasse/balkong, garasje, biloppstillingsplasser og terrengbearbeiding for de private uteområdene kan etableres utenfor byggegrensen, men med enkelte begrensinger som er nevnt under:

- Det tillates terrenginngrep på inntil 2,5 meters avvik fra opprinnelig terrengnivå utenfor byggegrense i byggeområder hvor ikke annet er angitt. Maksimal høyde for murer, fyllinger og skjæringer på boligtomtene er 2,5 meter, så må det være en horisontal forskyvning før neste mur.
- Det skal tilstrebes å revegetere skjæringer og etableres naturlige avtrappinger mot tilstøtende tomter. Fyllinger skal jordkles og tilsås.
- Det må være minimum 30% av eiendommen som kan drenere overvann. Overvann skal løses på egen grunn. (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)
- Ved opparbeidelse av grunn, skal forurenset masse renses. (§ 12-7 nr. 3)

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7 NR. 10)

3.1 Før igangsettingstillatelse

Ved søknad om tiltak skal det legges frem en situasjonsplan med snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse, tilstøtende veg og avkjørsel, terrenginngrep/tilpassing utenfor byggegrensen, ev. sikringstiltak og tilpassing til tilstøtende grønnstruktur eller lekearealer.

Før det kan gis igangsettingstillatelse må følgende foreligge:

- Godkjent(e) utomhusplan(er) for alle arealer regulert til lekeplass, grønnstruktur og naturområdegroønnstruktur.
- Situasjonsplan for tomten eller delfeltet som skal bebygges, jf. 4.1.
- til vei eller tomteopparbeidelse skal tekniske planer for vann og avløp som omfatter hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett være utarbeidet og godkjent.
- til bebyggelse i felt BFS1-2 og 4 skal: f_SKV OG o_SKV være opparbeidet og godkjent, i tråd med de kommunale retningslinjer for dimensjonering av veier. Det er mulig å grovplanere tomter samtidig med veier.

- Det må utarbeides en tiltaksplan for gjennomføring av støydempingstiltak for berørte boliger. Denne utarbeides i henhold til resultater fra støyrapport. Støyskjermingstiltak i denne tiltaksplanen skal være gjennomført før utbygging.

3.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis tillatelse til tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 innenfor planområdet må det ved skriftlig avtale mellom berørte parter, eller ved jordskifte iht. jordskifteloven § 2 bokstav h, jf. § 5 annet ledd, ha kommet i stand en ordning for fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor planområdet BFS1-2 og 4, må følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Lekeplass, o_BLK, som vist i plankartet og i tråd med «Normaler for uteomhusområder i Lindesnes kommune».

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse i BFS1-2, og 4

Bestemmelsene gjelder for nye boligtomter innenfor områdene.

Terrasser kan ikke ligge nærmere enn 1m fra nabogrense.

Minimum 30% av boenhetene i nye boligområdene BFS1-2 og 4 skal tilfredsstille kravene til tilgjengelig boenhet.

Ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbruk og at bygninger i samme område får en helhetlig og harmonisk utførelse med hensyn på byggevolum, takvinkel/form/takform, uteareal, farger og materialbruk.

4.1.2 Boenheter/utnyttelsesgrad:

Det tillates maks 1 boenhet pluss en sekundær leilighet på inntil 60 m² per tomt.

Utnyttelsesgraden skal maksimalt være $BRA=37\%$ av netto tomt.

Garasjens bruksareal skal ikke medregnes ved beregning av utnyttelsesgraden.

Underetasje/kjeller som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bruksareal med 50% av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i utnyttelsen.

4.1.3 Garasjer/parkering:

Det kan i tilknytning til den enkelte tomt oppføres garasjer, disse kan innlemmes i boligen eller være frittliggende. Frittliggende garasjer kan oppføres med et bebygd areal på 50 m², maksimal mønehøyde på 5 meter og gesimshøyde på 3,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

På den enkelte tomt skal det tilrettelegges med parkeringsplasser ihht. gjeldende parkeringsvedtekter.

Garasje kan plasseres utenfor byggegrense mot kommunal vei. Garasjer skal plasseres minimum 5 meter fra formålsgrensen mot regulert vei, når innkjøring skjer vinkelrett på veien. Når innkjøring skjer parallelt med veien skal garasjer plasseres med veggliv minimum 2 meter fra formålsgrensen.

Garasjer kan ligge inntil 1 meter fra nabogrense.

4.1.4. Flom

Ny bebyggelse eller tilbygg/påbygg med oppholdsrom, skal plasseres med topp gulv 1. etg. på minimum flomsikker kote 1,81 moh.

4.1.5. Tilgjengelighet

Minimum 30% av boenhetene i nye boligområdene BFS1-2 og 4 skal tilfredsstillere kravene til tilgjengelig boenhet. Boligene skal ha samtlige hovedfunksjoner på boligens inngangsplan, eller det kan tilrettelegges for heis/løfteplattform i boligen.

5.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-2

Maks kotehøyde på topp grunnmur er oppgitt på plankartet.

Deler eller hele tomten har skrånende terreng og underetasje tillates.

Maks mønehøyde settes til 6,6 m over oppgitt kotehøyde for topp grunnmur, og maks gesimshøyde settes til 4,1 m over oppgitt kotehøyde.

Dersom boligene bygges uten underetasje, gjelder høydebestemmelsene 8 meter møne og 5.5 meter gesims. Men grunnmurshøyden må da senkes slik at kotehøyden på topp møne ikke blir høyere enn 6.6 meter over oppgitt kotehøyde på topp grunnmur (se kart). Boligene skal ha saltak.

Takopplett inntil 1/3 av takets lengde medregnes ikke i beregningen av gesimshøyde. Dette gjelder også kvist.

5.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS3 (Eksisterende bebyggelse)

Det tillates ikke fradeling eller oppføring av nye boenheter uten at dette blir hjemlet i eventuell ny detaljregulering for det enkelte delfelt.

Garasjer og boder skal høydemessig og størrelsesmessig være tilpasset, og underordnet, bolighuset.

Mønet på garasje skal derfor ligge lavere enn mønet på bolighuset.

Eksisterende boliger/boder/garasje kan utvides opp til maksimalt BRA=37 % av netto tomt.

Eksisterende bebyggelse kan gjenoppføres etter skade/brann.

5.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS4

I område BFS4 kan det oppføres maksimalt 3 boenheter.

Maks kotehøyde på topp grunnmur er oppgitt på plankartet.

Deler eller hele tomten har skrånende terreng og underetasje tillates.

Maks mønehøyde settes til 6,6 m over oppgitt kotehøyde for topp grunnmur, og maks gesimshøyde settes til 4,1 m over oppgitt kotehøyde.

Dersom boligene bygges uten underetasje, gjelder høydebestemmelsene 8 meter møne og 5.5 meter gesims. Men grunnmurshøyden må da senkes slik at kotehøyden på topp møne ikke blir høyere enn 6.6 meter over oppgitt kotehøyde på topp grunnmur (se kart). Boligene skal ha saltak.

Takopplett inntil 1/3 av takets lengde medregnes ikke i beregningen av gesimshøyde. Dette gjelder også kvist

5.4 Forsamlingslokale, BFL

Forsamlingslokale kan gjenoppføres lik eksisterende ved evt. brann etc.

5.5 Renovasjonsanlegg, BRE

I området kan det tilrettelegges for renovasjonsanlegg. Arealet er felles for beboere i planområdet BFS2.

5.6 Lekeplass, BLK

Lekeplass skal opparbeides iht. Lindesnes kommunes retningslinjer for omfang og kvalitet av anlegg for barn og unge, med tilhørende norm. Før anleggelse av lekearealene skal det utarbeides en utomhusplan som godkjennes av Lindesnes kommune. Arealene er felles for beboere i alle byggeområdene, og drives av bofelleskapet.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

6.1 Kjørevei, o_SKV, f_SKV

Kjøreveien o_SKV dimensjoneres som A1 vei ihht. Lindesnes kommunes retningslinjer for dimensjonering av veier med tilhørende arealer. Veien skal være offentlig.

F_SKV er felles vei for de tomtene som får adkomst via denne, og skal dimensjoneres ihht. kommunale retningslinjer for privat felles adkomstveg.

6.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT

I områder for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, murer, frisiktsoner og lignende. Nødvendige fyllinger/skjæringer kan anlegges på tilstøtende arealer. Fyllingsskråninger skal jordkles. Innenfor arealet kan det etableres rør- og kabelsystemer for tekniske anlegg. Arealet kan brukes som snø opplag.

7. GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

7.1. Turdrag, GTD1-2

Innenfor området kan det tilrettelegges for sti/turvei med maksimal bredde på 1,5 meter. Sti skal anlegges i terrenget uten terrenginngrep. Det tillates at løse stein fjernes og at det opparbeides trappetrinn i terrenget der hvor det er behov for det.

Kommunen kan, etter konkret søknad, godkjenne terrenginngrep som ikke endrer terrengets karakter.

7.2. Friområde, GF1-4

Innenfor området skal det ikke oppføres bygg eller utføres tiltak som er i strid med bruken av området som friluftsområde. Fradeling/oppdeling av eiendom tillates ikke.

Det tillates at det foregår beite i område regulert til friluftsførmål. Nødvendige tiltak som knyttes opp mot beite, som for eksempel hogst/rydding for å opprettholde dagens bruk, er tillatt.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og flathogst tillates ikke.

8. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

8.1. Hensynssone – høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (H370)

Det kan ikke legges nye boliger under fareområde/høyspenningsanlegg, før kraftlinjen er fjernet og lagt i kabel. Veier og Parkeringsplass for biler kan tillates ved og under høyspentlinjen så fremt at det er minimum 6m fri høyde fra ferdig planert terreng og opp til jordtråden.