

Reguleringsbestemmelser. Detaljregulering Sandsmyra, i Lillesand kommune

PlanID: 2016002102
Plankart rev. dato: 08.06.2018
Reguleringsbestemmelser rev. dato: 30.07.2018

1. Generelt

- Det tillates fremføring av nedgravde strømkabler, telekommunikasjon og vann og avløpsledninger gjennom bebyggelse, samferdsel og grønnstruktur. Postkasser skal samles på fellesstativ, og plasseres i samarbeid med distributør av post.
- Sulfidholdige steinmasser som påvises må behandles etter gjeldende regelverk og godkjente tiltaksplan. Det redegjøres for betingelser satt i tiltaksplan ved søknad om rammetillatelse.
- Godkjent (vedtak) tiltaksplan for sulfidholdige masser skal ligge til grunn ved gjennomføringen og avslutningen av tiltaket.
- Utformingen av bebyggelse skal i hovedsak følge de prinsipper for utforming som ligger til grunn i vedlagte skisser.
- Utomhusanlegg skal følge prinsipper for universell utforming
- Det skal tilstrebes universell utforming på deler av boligene.

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

2.1 Boligbebyggelse, B1, B2 og B3

- Det tillates maksimalt 12 boenheter innenfor området.
- Innenfor området «B1, B2 og B3» kan det bygges boliger med utnyttelse maksimalt 60 % BYA.
- Betegnelsen «U01» betyr maks kotehøyde på gulv i første hovedetasje bygg bolig.
- Betegnelsen «H01» betyr maks kotehøyde på gulv i første hovedetasje bygg bolig.
- Høyder på bygg er vist i plankartet.
- For hver boenhet skal det avsettes 1 biloppstillingsplass på egen eiendom for boenhetene i «B1, B2 og B3», samt minimum 2 sykkelparkeringsplass pr. boenhet.
- Det tillates konstruksjon med trapp e.l., som forbinder 2. etasje i boligene i område «B2» og ned til bakken mot øst.
- Ved byggemelding skal det legges fram utomhusplan som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei.
- Enkel konstruksjon (vegg+tak) for sykkelparkering kan etableres.
- Støttemurer med høyde over 1 meter, skal utføres i natursteinmur. For støttemurer lavere enn 1 meter tillates støpte murer, eller naturstein.

2.2 Renovasjon, f_BRE

- Område «f_BRE» er felles for boligområdet «B1, B2 og B3», og er regulert til avfallshåndtering.
- Enkel konstruksjon (vegg+tak) for skjerming av avfallsdunker kan etableres, Konstruksjon kan etableres i formålsgrensa der det ikke er byggegrense.
- Det tillates rom/bod under renovasjonsformålet for oppbevaring av sesongutstyr mm.

2.3 Lekeplass, f_BLK

- Område «f_BLK» er felles for boligområdet «B1, B2 og B3», og skal etableres som sandlekeplass og utformes i tråd med kommunens normal for utomhusanlegg - "nærlek".

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

- Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett, og muligheter for fordrøyning av overvann.

3.1 Kjøreveg

- Området «f_SKV1» er felles atkomstveg for «B1, B2 og B3».
- Området «f_SKV2» er felles og omfatter kjøreveg for gnr/bnr 33/253.
- Vegen «f_SKV1-2» disponeres som offentlig snarveg for gående og syklende.
- Bom i formål «f_SKV1» skal kunne åpnes for brøyting og utrykningskjøretøy.

3.2 Annen veggrunn - grøntareal

- Annen veggrunn langs Kløverveien er offentlige og omfatter skjærings- og fyllingsskrånninger, grøfter, snøopplag, rekkverk og lignende.
- Resterende «annen veggrunn» i planområdet er felles og omfatter skjærings- og fyllingsskrånninger, grøfter, snøopplag, rekkverk og lignende.
- Det er ikke tillatt med parkering i formålet.

3.3 Parkeringsplasser, f_SPP

- Området «f_SPP» er felles HC-parkering for «B1, B2 og B3».
- HC-parkering skal ha en bredde på minst 4,5 meter og lengde 6,0 meter.

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

- Det skal utarbeides utomhusplan for arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene i reguleringsplan og kommunens normal for utomhusanlegg.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares.

Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.

Utforming av turveg.
Utforming av- og innhold av elementer til lekeplass.

5. Hensynssone (PBL § 12-6)

5.1 Sikringssone, frisikt, H140_1

- Området gjelder frisiktssone. Innenfor frisiktlinjen tillates ikke vegetasjon. Gjerder eller annen sikthindring høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå tillates ikke. Enkeltstående elementer med bredde mindre enn 0,3 meter, slik som belyningsstolper og trestammer kan aksepteres.

5.2 Sone med angitt særlig hensyn, H550_1

- Hensynssonen gjelder hensyn landskap. «Svabergformasjon» skal bevares.

6. Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

6.1 Rekkefølgekrav

6.1.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:

- Godkjent utomhusplan.
- Godkjente tekniske planer.
- Utarbeidet plan for trafikksikker skolevei i anleggsperioden.

6.1.2 Før det gis brukstillatelse til bebyggelsen i felt «B1, B2 og B3» skal:

- kjøreveg «f_SKV1» være opparbeidet og godkjent.
- lekeplass «f_BLK» være opparbeidet og godkjent.
- Parkeringsplass «f_SPP», sykkelparkering og renovasjonsbod «f_BRE» være etablert.

ViaNova Kristiansand 15-06-2018
EFL