

Planbestemmelser for detaljreguleringen av Hundeholta-Flekkerøy, plan nr. 1327.

Rev. 005 - Dato: 14.10.15

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

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

1.1.1. Bebyggelsestype

Innenfor B1 og B2-3 skal det oppføres eneboliger med saltak og underetasjer.

I delfeltene B2-1 og B2-2 kan det oppføres horisontaldelte tomannsboliger, dvs to boenheter pr. tomt.

1.1.2. Universell utforming

Boligene B1-1 og B2-1 skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

1.1.3. Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal.

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen. Minimum 60 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Maksimum 40 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/ balkong.

1.1.4. Garasjer

Garasjer skal ha maks mønehøyde på 5 meter og maks BRA på 50 m². Arker og kvister er tillatt. Kan plasseres utenfor byggegrensene, men min 1 m fra eiendomsgrenser.

1.1.5. Utnyttelse og plassering

Bebygd areal pr tomt eks. parkeringsplasser, utstikkende bygningsdeler og garasje skal være maks 125 m² BYA. Bygningene skal plasseres innenfor de angitte byggegrensene.

Mellom delfeltene gjelder det at boligbygninger skal plasseres min 4 m fra nabogrense.

Sekunderleilighet skal være maks 80 m² BRA.

1.1.6. Høyder

Bygningenes maksimale plasseringshøyde og mønehøyde fremgår av plankartet.

1.1.7. Terrengtilpasninger

Ved byggesøknad skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

1.1.8. Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer som ikke er anvist på plankartet skal ha maksimal høyde på 1,5 meter.

Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Anviste murer kan ha synlig høyde på maks 2 meter.

1.1.9. Estetiske forhold

Takflater skal være ikke-reflekterende og ha en takvinkel mellom 25° og 40°.

1.1.10. Tekniske installasjoner

Overvann håndteres på egen tomt. Vann og spillvann skal anlegges etter kommunens VA-normal. Tekniske planer må godkjennes av Ingeniørvesenet.

1.1.11. Støyskjerm

Det kan ved senere påvist behov anlegges inntil 2 meter høy støyskjerm mellom den nordligste byggegrensen og annen veigrunn. Se eget rekkefølgekrav om dette.

1.1.12. Parkering

Det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen tomt og to gjesteparkeringsplasser som anvist i plankartet.

1.1.13. Avkjørsel

Det tillates 1 avkjørsel pr. eiendom med maksimal bredde = 7,0 meter.

Avkjørsler er vist med piler på plankartet og skal ha frsikt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal.

Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra veikant. Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:10.

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

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt til formålet grønnstruktur kyststi som også skal være kjørbare gangveier. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

Tekniske planer skal også omfatte ras- fjell, og fallsikring.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

2.1. Bruk av veigrunn, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

Vei f_SKV skal være fellesareal for delfelt B1 og eiendommene 3/32 og 3/46.

Vei o_GT (Kyststi) skal være offentlig eiet.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3)

Utomhusplanen erstattes av teknisk plan for kyststien – se pkt. 2 ovenfor.

3.1. Turvei

Turveien skal opparbeides med bredde 3 meter og være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Skiltes som gang- og sykkelvei med tillatt kjøring til B2 og eiendom 3/22.

4. Hensynssoner (pbl § 12-6)

4.1. Faresone – høyspent

Det tillates ikke bebyggelse innenfor den angitte faresonen. Hvis dette høyspentpunktet legges i jord under utbyggingen, kan boligen i B2-1 plasseres fritt innenfor byggegrensen uten søknad om dispensasjon fra dette formålet.

5. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr 10)

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid innenfor planområdet, skal
- det foreligge godkjent teknisk plan.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse på tomtene B1-1 og B2-1, skal
- det foreligge støyanalyse utført av fagpersonell. Denne skal angi evt. behov for nødvendige tiltak som f. eks. støyskjerm nevnt i bestemmelsenes pkt. 1.1.11.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal
- Vågsbygdveien være bygd ut med tilstrekkelig kapasitet fra Lumber til Andøyveien.
- Sandlekeplass innenfor L1 ved Skjærgårdsheimområdet, plan id 793, være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse til boliger i B1 skal

- ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- veien f_SKV skal være ferdig opparbeidet.
- gamle eiendomsgrenser være opphevet og nye eiendommer etablert i henhold til plan.
- evt. støyskjerm for B1-1 være ferdig utført.

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt B2 skal

- ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- den kjørbare kyststien være opparbeidet og grunnen overskjøttet til kommunen.
- gamle eiendomsgrenser være opphevet og nye eiendommer etablert i henhold til plan.
- evt. støyskjerm for B2-1 være ferdig utført.