

Plan nr. 814

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KJELDEVIKA, FLEKKERØY,

1.0 GENERELT

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal arealet disponeres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelser	Felt A - Felt B - Felt C
Bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse	Felt D – Felt E – Felt G
Bebyggelse og anlegg - sjøbuer	
Bebyggelse og anlegg – annen særskilt bebyggelse og anlegg - hagebruk	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjørevei	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkering	
Grønnstruktur - friområde	

2.0 FELLES BESTEMMELSER.

1. Sammen med byggemelding skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 som skal vise hvordan tomten tenkes utnyttet. Utomhusplanen skal angi hvordan ny bebyggelse plasseres i landskapet og hvordan terrenget blir ferdig opparbeidet.
2. Utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen.
3. Bygningene skal ha sadeltak eventuelt i kombinasjon med avledede tak former.
4. Det tillates ikke forstøtningsmurer høyere enn en meter.
5. I frisiktsoner må det ikke beplantes høyere enn 0.5 meter over veibane.

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse - felt A-B-C

1. I områdene skal det oppføres frittliggende bolighus med tilhørende uthus og garasjer.
2. Boligene kan oppføres i opp til to etasjer. I tillegg kan det innredes underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene på tomtene 29, 31,34, 35, 37, 51, 53, 55 og 57.
3. I boliger med underetasje kan det innredes sokkelleilighet.
4. Takvinkel skal være mellom 36 og 42 grader.
5. Gesimshøyden skal være maks 5,5 meter på hus med underetasje og maks 4,0 meter på hus uten underetasje, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå.
6. Tillatt utnyttelse er satt til maks 240 m² tillatt bruksareal (T-BRA) for boliger uten sokkeletasje og 290 m² tillatt bruksareal for boliger med sokkeletasje. Angitte m² er inklusive garasje.
7. På hver tomt skal det i tillegg til garasje avsettes areal for oppstillingsplass for minst 1 bil. Garasjer som ligger parallelt med vei skal ligge minimum 1.5 meter fra tomtegrense mot regulert vei. Garasjer som ligger vinkelrett på vei skal ligge minimum 5 meter fra tomtegrense mot regulert vei. Garasjenes endelige plassering fastsettes av kommunen.
8. For bolig med hybelleilighet skal det være plass til en biloppstillingsplass ekstra.

3.2 Fritidsbebyggelse - felt D-E-G.

1. I områdene skal det oppføres frittliggende fritidsboliger.
2. Fritidsboligene kan oppføres i en etasje pluss loftsetasje.
3. Takvinkel skal være mellom 36 og 42 grader.
4. Gesimshøyden skal være maks 4.0 meter, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå.
5. Tillatt utnyttelse er satt til maks 140 m² tillatt bruksareal (T-BRA). Angitte m² er eksklusive eventuell garasje.
6. På hver tomt skal det avsettes areal for en biloppstillingsplass.

3.3 Sjøbuer

1. I område BUN1 kan det oppføres 2 sjøboder, og i område BUN2 3 sjøboder.
2. Sjøbodene kan oppføres i en etasje pluss hems.
3. Sjøbodene skal benyttes til lagring av redskaper og utstyr og kan ikke tas i bruk som fritidsboliger.
4. Gesimshøyden skal være maks 3,0 meter, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå.
5. Takvinkel skal være mellom 36 og 42 grader.
6. Tillatt utnyttelse er satt til maks 24 m² bruksareal (T-BRA).
7. Det tillates ikke oppsatt privatiserende byggverk som gjerder, levegger og lignende som hindrer fri ferdsel.

3.4 Annen særskilt bebyggelse og anlegg – hagebruk

1. Området skal benyttes og holdes i hevd som dyrkingsareal.

4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjørevei

1. Eksisterende vei o_SKV1 inn i området skal opprustes til kommunal standard for slike veier
2. Veibredde skal være 6 meter hvorav 3.5 meter asfaltbredde med 1.25 meter skulder på hver side.
3. Nytt veinavn skal være Andåstangen.
4. SKV2 er privat for tomtene innenfor området som ligger til veien. Det skal tinglyses gangveirett for allmenheten frem til friområde o_GF1 og o_GF2
5. SKV3 er privat for tomtene innenfor planområdet samt for eiendommene øst for området. Det skal tinglyses gangveirett for allmenheten frem til plangrense i syd/øst (o_GF2).

4.2 Parkering

1. O_SPP2 og O_SPP3 skal opparbeides med tilsammen fire langsgående gjesteparkeringsplasser.
2. SPP1 og SPP4 er private parkeringsplasser.

5.0 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområder

1. O_GF4 skal benyttes til lekeplass og skal utstyres etter kommunens bestemmelser.
2. Friområder merket «snø» kan benyttes til snø opplagring når dette er aktuelt.
3. Brygger kan bygges som vist på plankartet.
4. Før brygger kan godkjennes skal det lages utomhusplan som viser hvordan grunneieres og allmenhetens interesser ivaretas med hensyn til båtplasser, brygger, bading og ferdsel. Tiltak kan ikke iverksettes før sjøfartsmuseet har avklart om det er kulturminner i området.
5. Alle friområder skal være åpne og tilgjengelige for allmenn ferdsel.
6. Brygger skal være tilgjengelige for allmenn ferdsel.
7. Innregulert sti skal være allmenn tilgjengelig kyststi og opparbeides med stistandard.

6.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Lekeplassen o_GF4 skal fullt ut ferdigstilles før innflytting av det første hus kan skje.
2. Alle nye fritidsboliger skal koples til det kommunale vann- og kloakknett ved feltets ferdigstillelse.
3. Byggetillatelse kan ikke gis før det foreligger trafikkikker skolevei.
4. Før det kan gis rammetillatelse skal tekniske planer inkludert overvann for offentlige tekniske anlegg være godkjent.
5. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal offentlige tekniske anlegg være ferdig opparbeidet.

Godkjent av bystyret i Kristiansand 06.03.2002

Plan- og bygningssjefen.

Rev.:

6.0 , punkt 3. er endret etter vedtak i Byutviklingsstyret den 9.10.2003, som sak nr. 356.
16.09.2008 3.1 punkt 2) revidert ifølge mindre ves. reg.endring.

Revidert 05.10.2017

Revidert etter By- og miljøutvalgets møte 16.11.2017