

Reguleringsbestemmelser for

Vardåsveien/Haumyrveien planId 1501- detaljregulering

Dato:14.12.22/rev 30.03.23/10.05.23/27.06.23/30.10.23

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor område BKS1 tillates inntil 4 boenheter

Innenfor område BKS2 tillates inntil 2 boenheter

Innenfor område B1 tillates inntil 2 boenheter

Innenfor område B2 og B3 tillates 1 boenhet

1.1.2. Tilgjengelighet (pbl §12-7)

50% av nye boenheter i område BKS1 og 2 skal tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

1.1.3. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det avsettes min. 80 m² uteoppholdsareal.

Minimum 60 % av uteoppholdsareal skal være på terreng.

Maksimum 40 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/ balkong. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 15 m² og ha minimum 2,5 m dybde.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3.

1.1.4. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Unntatt er: garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5m fra formålsgrænse mot vei.

Garasjer parallelt med vei skal plasseres min. 1.5m fra formålsgrænse mot vei.

Terrasse/veranda tillates utkraget med 1.0m utover byggegrensen i område B1 og BKS2.

1.1.5. Garasjer (pbl §12-7)

Garasjer/carport skal ha maks mønehøyde 5,0 m og maks bruksareal 50 m². Det tillates oppføring av 3 garasjer i område f_S.

1.1.6. Utnyttelse (pbl §12-7)

Maks bebygd areal BYA pr tomt og område. BYA er inkl parkering og garasje og er angitt i m² BYA.

Eneboliger innenfor område BKS 1 = 660 m² BYA

Eneboliger innenfor område BKS 2 = 425 m² BYA

Enebolig innenfor tomt B1 = 250 m² BYA

Enebolig innenfor tomt B2 = 185 m² BYA

Enebolig innenfor tomt B3 = 185 m² BYA

1.1.7. Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale mønehøyder fremgår av plankart.
Underetasjer tillates i områdene BKS2 og B1-B3

1.1.8. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

Byggesøknaden skal inneholde snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei. Kotehøyder på terreng tillates etablert med et høydeavvik på inntil +/-0,5 m.

1.1.9. Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmur skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Ved trapping av murer skal disse ha en avstand på min 1,5m. Natursteinsmur skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Støttemurer kan plasseres inntil nabogrense.

Mot Vardåsveien 6, gnr/bnr 61/106, mot boenhet med mønehøyde +63 i område BKS2, etableres 2 støttemurer.

Forstøtningsmur langs vei sør for BKS2 og B1 skal følge kommunens veinormal.

1.1.10. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Bygningene tillates oppført med saltak eller pulttak med vinkel mellom 6 og 35 grader. I område BKS2 tillates i tillegg bygninger med flatt tak. Møneretning for saltak er vist på plankartet.

Alle takflater som er egnet kan utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

I hovedsak skal ny bebyggelse oppføres med tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner.

1.1.11. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann og min 30% av tomten sin ubebygde del skal ha permeable flater.

1.1.12. Støy (pbl §12-7 nr 4)

Arealer for uteopphold skal plasseres på støyskjermet uteareal.

Balkonger kan innglasses, og det tillates leegger i glass eller andre materialer der formålet er støyskjerming.

Min. 1 soverom skal være på stille side.

1.1.13. Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Det kan avsettes inntil 2 biloppstillingsplasser pr. enhet.

1.1.14. Avkjørsel (pbl §12-7)

Avkjørslene skal ha maksimal bredde 7,0m. Det etableres felles avkjørsel for område BKS2 og B1 som etableres lik bredde som vist på plankartet.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrænse samferdsel med unntak av grøft.

1.1.15. Fradeling tomter og fellesareal.(pbl §12-7)

Innenfor område BKS1 fradeles 4 tomter.

Innenfor BKS2 fradeles 2 tomter.

Område f_S fradeles fra Gnr/Bnr – 61/107. f_S er felles mellom B1 og BKS2 og skal benyttes til felles avkjørsel, garasjer og parkering.

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

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 og omlegginger av eksisterende nett.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til en hver tid gjeldene kommunale normaler.

2.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

o_SKV1 og 2 og o_SF1 skal være offentlig. f_SV1 er felles for BKS1, B1 og BKS2. f_SV2 er felles for B2 og gnr/bnr – 61/88.

3. Hensynssoner (pbl § 12-6)

Sikringssone – friskt, H140

Innenfor frisktarealet, H140, tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veier sitt nivå.

Sikringssone – tunnel, H190

Alle typer arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

4. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge

- a) godkjent forenklet utomhusplan for kommunal sandlekeplass på 61/237
- b) godkjente tekniske planer.
- c) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.

Før det gis igangsettingsstillatelse til bebyggelse i felt BKS1, BKS2, B1, B2 og B3 skal

- a) o_SF1 være ferdig opparbeidet ihht godkjent teknisk plan.

Før det gis brukstillatelse til første boenhet skal

- a) Kommunal sandlekeplass på 61/237 være opprustet ihht godkjent utomhusplan.