

Reguleringsbestemmelser for

Vardåsveien/Haumyrveien - detaljregulering

Dato:24.08.21/rev 29.10.21/rev 29.11.21

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

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

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor område BKS1 kan det oppføres inntil 4 boenheter

Innenfor område BKS2 kan det oppføres inntil 2 boenheter

Innenfor område B3 tillates 1 boenhet pr tomt.

Område B1 og B2 er eksisterende bebyggelse. Innenfor områdene tillates 1 boenhet pr tomt.

1.1.2. Tilgjengelighet (pbl §12-7)

50% av nye boenheter i området skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Kravet gjelder for områdene BKS1 og BKS2.

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 formålsgrense mot vei.

garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1.5m fra formålsgrense mot vei.

1.1.5. Garasjer (pbl §12-7)

Garasjer/carport skal ha maks mønehøyde 5,0 m og maks bruksareal 50 m².

1.1.6. Utnyttelse (pbl §12-7)

Maks bebygd areal (BYA) per boenhet er 250 m². BYA er inkl parkering og garasje.

1.1.7. Høyder (pbl §12-7)

Tillatt mønehøyde for saltak for bygning er maksimum 8,0 m målt fra gjennomsnittlig terreng. For pulttak er maks gesimshøyde maksimum 6,5m over ferdig gulv i 1.ets.

Maksimal mønehøyde fremgår av plankartet. Underetasjer tillates i områdene BKS2 og B3

1.1.8. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

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

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. Forstøtningsmur mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavrer enn 0,5m og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5m og 1,5m.

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

Bygningene skal ha saltak eller pulttak med vinkel mellom 10 og 35 grader. 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 i støyskygge eller på støyskjermet uteareal. Balkonger kan innglasses, og det tillates levegger 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 avsettes maks 2 (antall) biloppstillingsplasser pr. boenhet. For tomt B1 tillates det maks. 3 plasser.

1.1.14. Avkjørsel (pbl §12-7)

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avkjørselspilene er veiledende. Endring av avkjørsler avklares i byggesøknad. Avkjørslene kan ha maksimal bredde 7,0m. Avkjørsler til BKS1 og BKS2 er felles

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

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

Det kan fradeles 4 tomter for 4 boenheter i BKS1.
Det kan fradeles 2 tomter for 2 boenheter i BKS2.
Det kan fradeles eiendom for felles adkomst og parkering i BKS1 og BKS2.

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 gjeldende 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, BKS2 og Vardåsveien 6, 8 og 12.

f_SV2 er felles for B3 og Haumyrveien 18.

3. Hensynssoner (pbl § 12-6)

Sikringssone – frisikt

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

4. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge

- a) godkjent forenklet utomhusplan for kommunel 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 igangsettingstillatelse til første boenhet skal

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