

# **REGULERINGSBESTEMMELSER, DETALJREGULERING BEKKERHUS BOLIGOMRÅDE**

Plan-ID: 201501

Dato godkjent: Kommunestyret PS 41/16, 03.06.2016.

Dato sist revidert: 20.04.2020

## **§ 1 FELLESBESTEMMELSER**

### **1.1 Generelt.**

Planen skal legge til rette for etablering av opp til 20 boenheter.

Reguleringsplanen er vist på 1 stk. kartblad i A3-format, målestokk 1 : 1000.

Det tillates fremføring av nedgravd strømkabel, telekommunikasjon og vann- og avløpsledninger gjennom formål bebyggelse, kjøreveg og annen veggrunn.

Aktsomhetsplikt i forhold til fornminner. Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune v/ kulturminnevernseksjonen (Jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), § 8 annet ledd).

## **§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl § 12-5, 1. ledd)**

### **2.1 Konsentrert småhusbebyggelse, generelt**

- Topp grunnmur/pilar/såle skal ikke overstige 1,0 meter over gjennomsnittlig terreng.
- Maksimal mønehøyde er 7,5 meter og maksimal gesimshøyde er 6,0 meter over topp gulv H01.
- Tak skal oppføres som saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader.
- Over garasjen tillates flatt tak. Taket er uteoppholdsareal for 2. etg. Det tillates bod på dette taket.
- Endelig plassering og utforming av konsentrert småhusbebyggelse skal fremgå av situasjonsplan i målestokk 1:500, som skal følge søknad om byggetillatelse.

### **2.2 Konsentrert småhusbebyggelse BKS1**

- Det tillates inntil 4 boenheter, og 1 tomannsbolig pr. tomt.
- Bygningstype: Enebolig eller 2-mannsbolig med saltak.
- Maksimal BYA = 40 % BYA pr. tomt.
- Det tillates etablert støyskjerming (gjerde/voll) mot fylkesveg 42.

### **2.3 Konsentrert småhusbebyggelse BKS2**

- Det tillates inntil 6 boenheter, og 1 tomannsbolig pr. tomt.
- Bygningstype: Enebolig eller 2-mannsbolig med saltak/pulttak.
- Maksimal BYA = 40 % BYA pr. tomt.
- Garasje og bod kan maksimalt etableres 2 meter utenfor byggegrense mot øst.
- Det tillates etablert støyskjerming (gjerde/voll) mot fylkesveg 42.

## **2.4 Konsentrert småhusbebyggelse BKS3**

- Det tillates inntil 10 boenheter, og 1 tomannsbolig pr. tomt.
- Bygningstype: Enebolig eller 2-mannsbolig med saltak/pulttak.
- Maksimal BYA = 40 % BYA pr. tomt.

## **§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd)**

### **3.1 Kjøreveg, o\_SKV**

Område «o\_SKV» er offentlig og regulert til kjøreveg.

### **3.2 Gang-/sykkelveg, o\_SGS**

Område «o\_SGS» er offentlig og regulert til gang-/sykkelveg.

### **3.3 Annen veggrunn - grøntareal**

Område er offentlig og regulert til annen veggrunn - grøntareal (snøopplag).

## **§ 4 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

### **4.1 Faresone, høyspenningsanlegg H370 (PBL § 12-6)**

Fareområdet gjelder høyspenningsanlegg jordkabel. Det tillates ikke tiltak i faresonen. Faresonen har en totalbredde på 4 meter.

## **§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7)**

### **5.1 Støy**

Vegtrafikkstøy fra fv. 42:

Støyskjerming (gjerde eller voll) skal være oppført før det gis brukstillatelse for nye boenheter i «BKS1» og «BKS2». Støyskjerming skal ligge på grunneiers eiendom, og topp høyde for skjerming skal være 1,5 meter over g/s-veg langs fv.42. Bod på terrassen over garasjene er en forutsetning for å få tilfredsstillende grenseverdien.

Forsvarets støy:

Beskrevne tiltak mot skytebanestøy i rapport fra Sinus datert 02.07.2015, skal følges, jf retningslinjen T-1442.

### **5.2 Lekeplass**

Før brukstillatelse for nye boenheter kan gis, skal lekeområde på gnr. 50 bnr. 614 utvides med minimum 200 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal ha et totalareal på minimum 500 m<sup>2</sup>. Det skal etableres minimum 3 nye lekeelementer, der minst ett av elementene skal være et større komplekst anlegg. Valg av apparater skal godkjennes av enhet for Drift og Forvaltning.

### **5.3 Gang-/sykkelveg**

Før det gis brukstillatelse til bebyggelsen i planområdet, skal «o\_SGS» være tilkoblet til eksisterende gang-/sykkelveg langs fv. 42.

#### **5.4 Gatelys**

Før brukstillatelse for nye boenheter kan gis skal det være etablert gatelys fra krysset ved Øvre Tingveg og langs hele adkomstvegen, Tingberget.

EFL, 18.11.2015, ViaNova Kristiansand AS