

REGULERINGSBESTEMMELSER

For områdeplan for Vallemoen LINDESNES KOMMUNE

Revidert 07.11.17

§ 1 GENERELT

Formålet med planen er å vise en overordnet plan for utbyggingsmønster og infrastruktur, med veier, byggeområder og grønnstruktur.

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr.1)

- Boligbebyggelse, B1 – B17
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, E1 – E3
- Energianlegg, A1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg, K1 – K2
- Lekeplass, f_L1 - f_L4
- Annet uteoppholdsareal f_UT1 - f_UT2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr.2)

- Kjøreveg, o_V1 – o_V4 og V5 – V6
- Fortau, o_F1 – o_F3
- Gang- og sykkelveg, o_GS1 – o_GS5
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Holdeplass / plattform, H1
- Leskur / plattformtak, L1
- Parkeringsplass f_P

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr.3)

- Grønnstruktur, Gr1 – Gr2
- Friområde, Fr1 - Fr2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 12-5 nr.6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, Fr11 - Fr12

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- Høyspeningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- Frisikt

§ 2 REKKEFØLGEKRAV

- Alle offentlige veier og gang- og sykkelveier / fortau skal være ferdig utbygd og klar for bruk, før utbygging kan igangsettes på de 5 nye delfeltene B1-B5.
- Så snart o_V2, o_V3 og o_V4 er opparbeidet og klar til bruk skal Fylkesvei 433 stenges, slik at all eksisterende og ny bebyggelse øst for fv.433 må inn på det nye veisystemet. Unntatt er byggeområde B1 som må få ny adkomst til fv.433.
- Overordnet plan for vann-, avløp- og overvann skal foreligge for hele planområdet før utbygging av de 5 nye delfeltene B1-B5. Alle boenheter skal tilkoples kommunalt vann og avløp. VA-anlegg skal være etablert og klart for bruk, før det kan gis brukstillatelser for boenheter i det enkelte delområde. Det må også leveres inn plan for håndtering av overvann. Det skal tas spesielt hensyn til jordbruksarealer nord for planområdet som har drenerende grøfter gjennom planområdet.
- Byggeplan for ny fylkesvei o_V2 med kryssløsninger, og gang- og sykkelveier langs fylkesveiene skal godkjennes av Statens vegvesen før arbeider med disse igangsettes.
- Byggeplan for ny fylkesvei o_V2 med belysning og tilhørende anlegg langs høyspentlinjen, skal på forhånd godkjennes av netteier, Agder energi.
- Før det kan gis byggetillatelse i område B13, B16 og B17 må lekeplass f_L3 opparbeides.
- **Plankrav;** Det skal utarbeides og godkjennes detaljreguleringsplaner for det enkelte delfelt B1 – B5, før utbygging kan igangsettes. Detaljreguleringsplanene skal bl.a. vise type bebyggelse, utnyttelse, grønnstruktur inkl. nærlekeplasser, interne kjøreveier og gangveier med tilknytning til hovedveinettet, universell utforming, parkeringsarealer, bebyggelsens høyde og plassering, renovasjonsområder, mm. Det skal fokuseres på gode forbindelseslinjer/grøntstruktur ned mot elva, samt at strukturen knytter sammen leke- og uteoppholdsarealer. Det skal dokumenteres tilfredsstillende støyforhold. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442, skal legges til grunn.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Generelt

- Ingen bygninger tillates oppført med topp gulv første etasje lavere enn kote 4 moh. Eventuell kjeller/parkeringskjeller under dette skal være i vanntett utførelse.
- All ny masse som tilføres området skal være ren, dvs. ved ikke å inneholde frø og/eller plantedeler fra uønskede/svartelistede plantearter.

- Det er krav om at matjorda på det arealet som blir omdisponert til bebyggelse og anlegg skal gjenbrukes annet sted for matproduksjon. Evt. kan jorda legges i jordbank.
- Innenfor byggeområdene er det krav om min. 2 biloppstillingsplasser pr. enhet.

3.1 Boligbebyggelse, B6 - B17

3.1.1 Byggeområde, B6 – B12

- Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Høyde mellom gesims og ferdig planert terreng skal ikke overskride 5.0 meter. Høyde mellom gulv sokkeletasjen og møne skal være maks 8.0 meter. Bebyggelsen kan ha takformer som saltak, valmtak, pulttak eller flatt tak. Ved takformene saltak og pulttak skal takvinkelen være mellom 25 og 40 grader. Takopplett inntil 1/3 av takets lengde medregnes ikke i beregningen av gesimshøyde. Dette gjelder også kvist. Der takformen er pulttak eller flatt tak, kan gesimshøyden være som oppgitt for mønehøyde.
- Tillatt utnyttelse BYA=35%. Alle bygg medregnes.
- Garasje: Maks mønehøyde er på 5 meter målt fra planert terreng. Garasje skal være tilpasset boligen mht. materialvalg, takform, takvinkel og farge. Garasjen skal plasseres min. 5 meter fra porten til tomtegrense mot vei når innkjørselen skjer ca. vinkelrett mot vei. Når innkjøring en skjer parallelt med vei skal garasje plasseres med veggliv min. 2 meter fra tomtegrense mot veg. Bestemmelsen gjelder mot kommunale veier, felles avkjørsel og private veier.
- Min. 2 biloppstillingsplasser skal være opparbeidet før boligen tas i bruk. Garasje kan godtas som 1 biloppstillingsplass.

3.1.2 Byggeområde B13 – B16

- I området skal det oppføres frittliggende eneboliger.
- Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel mellom 35° og 41°. Taket tillates utført med kvist (ark eller takoppløft), med maksimal bredde lik halve bygningens lengde. Maks mønehøyde er 8 meter over overkant gulv i 1.etasje.
- Garasje: skal ha samme takvinkel som bolig. Maks mønehøyde er 5 meter over planert terreng.
- B14 og B15; tillatt utnyttelse BYA=25%
B13 og B16; tillatt utnyttelse BYA=35%
Alle bygg medregnes.

3.1.3 Byggeområde B17

- I området skal det oppføres lavblokker på maksimalt 2 etasjer og tilhørende garasjer/carporter, samt sportsboder. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak med takvinkel $\leq 7^\circ$. Maksimal mønehøyde for boligbebyggelse er 7,5 meter over ferdig planert terreng. Boenheter i første etasje skal ivareta kravet om universell utforming.

- Garasjer/carporter skal utformes som moduler for 2 biler med sportsboder på hver side. Modulene skal plasseres inntil hverandre i klynger på 2 eller 3 moduler. Garasjer/carporter skal ha samme takvinkel/utforming som boligbebyggelsen. Tak over garasje/carport skal ligge 0,5 meter høyere enn tak på sportsbod, men ikke høyere enn 4 meter over garasjens kjøreadkomst (ved port). Det skal være en garasje-/carportplass for hver boenhet.
- Maksimal utnyttelse er: BYA=1510 m², 18 boenheter, 18 parkeringsplasser hvor min. 2 er forbeholdt bevegelsehemmede. Areal til utendørs parkering inngår ikke i grad av utnyttelse.
- Situasjonsplan skal vise areal til utplassering av avfallsbeholder innenfor maksimalt 10 meter fra offentlig vei.

3.2 Byggeområde med plankrav, B1 - B5

3.2.1 Delfelt B1

- Innenfor dette byggeområdet kan det oppføres ene-, to- og firemannsboliger eller boliger i rekke eller kjede.
- Maksimal møne- / bygghøyde er kote 12 moh.
- Utnyttelsen fastsettes i detaljreguleringsplanen, men området skal minimum bebygges med 8 boenheter.
- Området skal ha avkjørsel til fv.433.

3.2.2 Delfelt B2

- Innenfor dette byggeområdet kan det oppføres ene-, to- og firemannsboliger, boliger i rekke eller kjede eller lavblokker i 2 etasjer. 3 etasjer kan vurderes på deler av området.
- Maksimal møne- / bygghøyde er kote 13,5 moh.
- Utnyttelsen fastsettes i detaljreguleringsplanen, men området skal minimum bebygges med 22 boenheter.
- Området skal fortrinnsvis ha avkjørsel til o_V3.

3.2.3 Delfelt B4

- Innenfor dette byggeområdet kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse i inntil 3 etasjer.
- Maksimal møne- / bygghøyde er kote 14,5 moh.
- Utnyttelsen fastsettes i detaljreguleringsplanen, men området skal minimum bebygges med 30 boenheter.
- Området skal fortrinnsvis ha avkjørsel/avkjørseler til o_V4 og/eller o_V3.
- Innenfor området ligger en kommunal hovedvannledning. Denne må legges om før utbygging kan gjennomføres.

3.2.4 Delfelt B5

- Innenfor dette byggeområdet kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse i inntil 3 etasjer.
- Maksimal møne- / bygghøyde er kote 14,5 moh.
- Utnyttelsen fastsettes i detaljreguleringsplanen, men området skal minimum bebygges med 30 boenheter.
- Om ønskelig kan tomt E3 inngå i område B5, ved detaljregulering av B5.
- Området skal fortrinnsvis ha avkjørsel til o_V4.

3.3 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, E1 – E3

- Innenfor disse tre områdene kan det oppføres inntil 2 eneboliger på hvert område.
- Ingen bygninger tillates oppført med topp gulv første etasje lavere enn kote 4 moh. Eventuell kjeller under dette skal være i vanntett utførelse.
- Maksimal møne- / bygghøyde er kote 12 moh.
- Garasjer/uthus kan oppføres med BYA på inntil 50 m², og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over topp gulv.
- Maksimal utnyttelse er BYA=40%.
- E2 og E3 kan benytte o_GS5 som avkjørsel til o_V2, når vegomleggingen er gjennomført.

3.4 Energianlegg

Arealet skal benyttes til Trafo-anlegg.

3.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg, K1 – K2

Innenfor området K1 er det en kommunal pumpestasjon. Det kan utføres nødvendig vedlikehold og eventuelle oppjusteringer, samt oppføre ny pumpestasjon på K2.

3.6 Lekeplass, f_L1 - f_L4

Lekeplassene skal opparbeides iht. kommunale retningslinjer. Lekeplassene er felles for alle enhetene i feltet. På f_L1 skal det anlegges en ca. 1,5 da stor ballbane.

3.7 Annet uteoppholdsareal f_UT1 - f_UT2

f_L1 er felles uteoppholdsareal for område B9 og B10

f_L2 er felles uteoppholdsareal for område B17

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:

Generelt for anleggene:

Alle anlegg skal i størst mulig grad tilrettelegges for bevegelseshemmede, dette skal ivaretas i tekniske planer / byggeplaner. Byggeplanene skal bl.a inneholde veghøyder, grøfter, stikkrenner, beplantning, belysning, skilting og andre relevante anlegg og elementer.

4.1 Kjøreveg, o_V1 – o_V4 og V5 - V6

Vei, o_V1 er eksisterende fv.460. Vei o_V2 er planlagt ny fv.433. Byggeplan for anlegg / bygging av o_V2 med kryssløsninger skal godkjennes av Statens Vegvesen før arbeider igangsettes.

Vei, o_V3 og o_V4 er nye kommunale vegger. Plan for anlegg / bygging av disse med kryssløsninger skal godkjennes av Lindesnes kommune før arbeider igangsettes.

Vei V5 og V6 er private avkjørseler.

4.2 Fortau, o_F1- o_F3

Fortau skal opparbeides som vist på plankartet. Mindre justeringer/tilpassninger kan godkjennes. Plan for anlegg / bygging av disse skal godkjennes av berørte vegmyndigheter før arbeider igangsettes.

4.3 Gang- og sykkelveg, o_GS1 – o_GS5

Offentlig gang- og sykkelvei skal opparbeides som vist på plankartet, og i samsvar med Statens vegvesens normaler. Byggeplan for gang- og sykkelveiene skal godkjennes av Statens vegvesen. E2 og E3 kan benytte o_GS5 som avkjørsel til o_V2, når vegomleggingen er gjennomført.

4.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

I områder for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, murer, snøopplag, frisiktsoner og lignende. Fyllingsskråninger skal jordkles.

4.5 Holdeplass/plattform, H1

Området er avsatt til bussholdeplass / busstopp.

4.6 Leskur/plattformtak, L1

Innenfor området kan det oppføres standard leskur / venteskur.

4.7 Parkeringsplass f_P

Området er felles for B17. Det skal settes av parkeringsplasser i hht. bestemmelsenes §3.1.2.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur, Gr1 – Gr2

Arealene skal bevares som naturlige grøntområder for allmenn bruk / rekreasjon. Innenfor områdene skal det ikke oppføres bygg eller utføres tiltak som er i strid med bruken av områdene som grøntområder. Stier og andre fellestiltak som fremmer bruken av områdene kan godkjennes. Områdene har en naturlig tilknytning til eksisterende grøntområder / lekeplasser innenfor planområdene for ”Vallemoen vest” og Vallemoen III - del 1”. Tekniske anlegg som er nødvendig for feltet kan anlegges i området, som ikke reduserer kvaliteten på området.

5.2 Friområde, Frl1 - Frl2

Frl2 skal bevares som et grøntområde. Elvekanten skal bevares uberørt i dette området. Stier og andre fellestiltak som fremmer bruken av området kan godkjennes. Tekniske anlegg som er nødvendig for feltet kan anlegges i området.

Frl1 skal tilrettelegges og opparbeides til badeplass. I det ligger også opparbeidelse av en sandstrand med tilkjørte sandmasser og en natursteinsmur/molo for å skjerme badeplassene mot erosjon. Det skal anlegges en ca. 1,5 m bred sti som atkomst til friområdet.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, Frl1 - Frl2:

Det er ikke tillatt å drive virksomhet som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Det tillates ikke oppføring av bygg eller anlegg av lekeplasser / oppholdsplasser i dette området. Det må innhentes tillatelse fra netteier før gravearbeider i området kan igangsettes.

7.2 Frisikt

Det er regulert sikringssoner for frisikt. Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.