

Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser

DETALJREGULERING FOR KLEIVEBAKKEN BOLIGOMRÅDE (PlanID 10372009006)

KVINLOG

KVINESDAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 11.09.2013, revidert etter vedtak i forvaltningsutvalget den 26.09.2013 datert 01.10.2013, revidert den 20.05.2014 etter kommunestyrets egengodkjenning datert 07.05.2014.

GENERELT

Disse bestemmelsene gjelder for planområdet som er vist med planens begrensning på plankartet. Bebyggelsen plasseres innenfor byggegrenser.

Arealene innenfor planområdet er satt av til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg pbl § 12-5. 2.

Boliger	B1 – B10
Barnehage	o_BHG1 – o_BHG2
Institusjon	o_IN
Energianlegg	o_E
Vann- og avløpsanlegg	o_VAR1 - o_VAR2
Øvrige kommunaltekniske anlegg	o_KTA
Lekeplass	f_LEK1 - f_LEK3

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5. 2

Kjøreveg	o_KV1 - o_KV6
Gang- og sykkelveg	o_GS1 – o_GS2
Annen veggrunn teknisk anlegg	o_VT
Annen veggrunn grøntareal	o_VG
Parkering	o_P
Trase for teknisk infrastruktur	TI

3. Grønnstruktur § 12-5. 3

Grønnstruktur	o_G1 – o_G6
Park	o_PRK

4. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift § 12.5.5

Skogbruk	SK
Friluftsmål	o_FR

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag § 12.5.6

Friluftsområde i sjø og vassdrag	o_FSK
----------------------------------	-------

6. Hensynssoner § 12-6

Sikringssone - frisikt	H140_1 - H140_3
Faresone – høyspent	H370_1

1. Byggeområder pbl. § 12-5 nr 1

1.1 Boligbebyggelse (B1 – B7, B9 og B10)

1.1.1 Generelt

- ∞ Innenfor B1 – B7, B9 og B10 kan det oppføres 27 bygg i to eller tre etasjer.
- ∞ Det skal legges radonduk i alle sokkeletasjer (i den støpte gulvplaten blir det lagt radonduk).

1.1.2 Grad av utnyttning

- ∞ Tillatt bebygd areal og innvendig gulv høyder i 1.etasjer.

	Tomt 1	1176m ²	22	BYA = 30 %	Kote 1.etasje 220.0
	Tomt 2	818m ²	31	BYA = 35 %	Kote 1.etasje 220.0
	Tomt 3	946m ²	27	BYA = 30 %	Kote 1.etasje 215.0
	Tomt 4	977m ²	26	BYA = 30 %	Kote 1.etasje 224.0
	Tomt 5	500m ²	50	BYA = 55%	Kote 1.etasje 226.0
	Tomt 6	1036m ²	25	BYA = 30%	Kote 1.etasje 228.0
	Tomt 7	1637m ²	16	BYA = 30%	Kote 1.etasje 225.0
(underetasje)	Tomt 8	901m ²	28	BYA = 30%	Kote 1.etasje 229.5 (underetasje) 226.5
(underetasje)	Tomt 9	916m ²	28	BYA = 30%	Kote 1.etasje 230.5 (underetasje) 227.5
(underetasje)	Tomt 10	1280m ²	20	BYA = 30%	Kote 1.etasje 231.2 (underetasje) 228.5
(underetasje)	Tomt 11	2684m ²	9	BYA = 25%	Kote 1.etasje 231.5 (underetasje) 228.5
(underetasje)	Tomt 12	780m ²	33	BYA = 35%	Kote 1.etasje 232.5 (underetasje) 229
	Tomt 13	900m ²	28	BYA = 35%	Kote 1.etasje 240.5
(underetasje)	Tomt 14	820m ²	31	BYA = 35%	Kote 1.etasje 236.5 (underetasje) 233.0
	Tomt 15	1032m ²	25	BYA = 30%	Kote 1.etasje 240.0
	Tomt 16	767m ²	33	BYA = 35%	Kote 1.etasje 240.0
	Tomt 17	449m ²	56	BYA = 60%	Kote 1.etasje 235.0
	Tomt 18	516,5m ²	49	BYA = 55%	Kote 1.etasje 235.0
	Tomt 19	1017m ²	25	BYA = 30%	Kote 1.etasje 232.0
	Tomt 20	828m ²	31	BYA = 35%	Kote 1.etasje 215.0
	Tomt 21	454m ²	56	BYA = 60%	Kote 1.etasje 233.0
	Tomt 22	1141m ²	22	BYA = 30%	Kote 1.etasje 233.0
	Tomt 23	983m ²	26	BYA = 30%	Kote 1.etasje 230.0
	Tomt 24	616m ²	41	BYA = 45%	Kote 1.etasje 236.0
	Tomt 25	617m ²	41	BYA = 45%	Kote 1.etasje 240.0
	Tomt 26	613,5m ²	41	BYA = 45%	Kote 1.etasje 240.0
	Tomt 27	520m ²	49	BYA = 50%	Kote 1.etasje 240.0

1.1.3 Utforming

- ∞ Bygningene tillates etablert med sal-, valm-, flatt-, pulttak med mulighet for tak med ark eller takoppløft
- ∞ Tillatt mønehøyde er 8,5m over gjennomsnitts planert terreng.
- ∞ Tillatt gesimshøyde er 6,5 m over gjennomsnitts planert terreng.

1.1.4 Parkering

Det kreves 2,0 biloppstillingsplasser per boenhet.

1.2 Lekeplass (f_LEK1 – f_LEK3)

- 1.2.1 Lekeplassene er felles for alle boligene i feltet.
- 1.2.2 Lekeplassene skal opparbeides slik at det oppnås et variert leketilbud med anordninger/lekeapparater egent for småbarns lek.
- 1.2.3 Arealene skal sikres med gjerde.
- 1.2.4 Lekeplassene skal fungere som fullverdig lekeområde for alle dvs. at apparater skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.
- 1.2.5 En av lekeplassene skal utformes slik at en del av arealet får minst mulig fall. Hvilken av de 3 lekeplassene som omfattes av kravet skal være avklart før opparbeidelsen av lekeplassene finner sted.

1.3 Energianlegg (o_E)

Kan benyttes til energianlegg (eksempel trafo).

1.4 Vann- og avløpsanlegg (o_VAR1 - o_VAR2)

Kan benyttes til vann- og avløpsanlegg.

1.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_KTA)

Kan benyttes til øvrige kommunaltekniske anlegg.

2.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5. 2

2.1 Generelt

- 2.1.1 I planområdet skal det anlegges kjøreveger, gang- og sykkelveg og fortau som vist i planen. Kjøreveg ved kryssing av elv må etableres med kulvert (ikke rørkulvert) hvor ikke tiltak hindrer fiskens og vannets frie gang i bekken.
- 2.1.2 Det tillates etablert fotgjengerfelt innenfor formålet. Fotgjengerfelt kan være oppbygd. All utforming skal være i henhold til Statens Vegvesen håndbok 017.

2.2 Kjøreveg (o_KV1 - o_KV6)

- 2.2.1 Kjøreveg KV1 – KV6 er offentlig eiet.
- 2.2.2 Kjøreveg KV1 – KV4 skal ha kjørebane 4m og skulderbredde 0,25m på hver side av vegen.

2.3 Gang-/sykkelveg (o_GS1 – o_GS3)

Gang- og sykkelsti skal ha en bredde på min. 4,0m og ellers vist som i plankart.

2.4 Parkering (o_P)

- 2.4.1 Parkeringsareal, p-plass, er avsatt til parkering for barnehagen. Det må vises i situasjonsplan hvordan p-plassen er tenkt løst.

2.5 Trasé for teknisk infrastruktur (TI)

Traeen kan benyttes som traé for teknisk infrastruktur (rørgate).

3.0 Grønnstruktur (pbl.§12-5.3)

3.1 Grønnstruktur (o_G1 – o_G6)

Innenfor området kan nødvendig skjøtsel av skog og vegetasjon tillates.

- 3.2 Innenfor o_G1 tillates opparbeidet turveg med en bredde som muliggjør bruk av traktor. Turvegen skal kunne benyttes av grunneier på gnr. 178/01 som adkomst til egen skog.

3.3 Park (o_PRK)
Innenfor området kan det anlegges park til bruk for offentligheten.

4.0 Hensynssoner § 12-6

4.1 Sikringszone – frisikt (H140_1 – H140_3)
I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

4.2 Faresone – Høyspent (H370_1)
Det er byggeforbudsone på 4 m, 2 m fra senterlinjen knyttet til trasé for jordkabel.

5 Rekkefølgebestemmelser

- ∞ Gang-/sykkelveg (o_GS1 – o_GS3) skal være bygd før det gis igangsettingstillatelse for boliger i planområdet. Når det gjelder gang- /sykkelveg o_GS3 skal den opparbeides etter at bestående 22KV høyspentlinje er fjernet.
- ∞ Veier og annen kommunalteknisk infrastruktur skal være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet.
- ∞ Det skal etableres lekeplass ihht til gjeldende retningslinjer for lekearealer før nye boliger tas i bruk.
- ∞ Det må dokumenteres at det er tilstrekkelig brannvann i området før boligene kan ferdigstilles.
- ∞ Stup over 2 meter skal sikres med gjerde på minimum 1,2 meter, før nye boliger tas i bruk.
- ∞ Før tomtene i området kan bebygges må bestående 22 KV høyspentlinje være fjernet.