

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR ØVRE EGELAND – ENDRING 5

**GNR. 100 BNR 43,47, 144, 176, DELER AV GNR. 100 BNR. 9, 17, 36, 77, 179 OG
DELER AV GNR. 104
KVINESDAL KOMMUNE**

**Plankart datert 30.01.11, sist revidert 06.12.12
PlanID I0372009018**

GENERELT

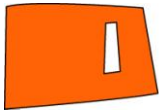
§1 Det planlagte området er vist på reguleringsplanen med plangrense. Innenfor plangrensen skal arealene utnyttets som vist på plankartet.

§2 Ved etablering av tomter og veier skal det sikres tilstrekkelig drenering. Overflate- og grunnvann skal ledes til eksisterende bekk med tilstrekkelig kapasitet eller til nytt bekkeløp. Nye bekkeløp må ikke utføres på en slik måte at de kan skade eksisterende bebyggelse eller medføre erosjon.

PLANFORMÅL

§3. Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt 1.)
 - Boligbebyggelse (B1-B11 og BK1)
 - Lekeplass (o_LEK1 – o_LEK2)
 - Energianlegg (trafo)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. (PBL § 12-5 pkt 2.)
 - Veg (o_V1 – o_V3)
 - Fortau (o_F1)
 - Gang og sykkelveg (o_GS1)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Grøntstruktur. (PBL § 12-5 pkt 3.)
 - Turveg (o_TUR1)
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift. (PBL § 12-5 pkt 5.)
 - Friluftsmål (o_FR1 – o_FR8)
- Hensynssoner (PBL § 12-6.)
 - Hensyn friluft (H530_1)
 - Bevaring kulturmiljø (H570_1)
 - Høgspenningsanlegg (H370_1)



§4.0 BYGGEOMRÅDER

§4.1 Generelt

Situasjonsplan: Som vedlegg til søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200 som viser bebyggelsens plassering, avkjørsel, biloppstillingsplass, mulig garasjeplassering, forstøtningsmur, oppholdsplass grøfter og drenering. Situasjonsplanen skal være i målestokk og påført høydeangivelser.

Opparbeidelse: Sammenhengende tomter skal ha en helhetlig utførelse av fyllinger, skjæringer og murer.

Tilgjengelighet: Tomt 12,13,15, og 23 skal ha en etasje som utformes som tilgjengelig boenhet.

§4.2 Boligbebyggelse B1-I1

Boligtype: Innenfor de på planen angitte byggegrenser tillates oppført frittliggende boliger. Innen byggeområder gjelder byggegrense 4 m fra nabogrense.

Utnyttelsesgrad: Det tillates inntil 30 % BYA per tomt.

Takutforming: Takvinkel skal ikke overstige 42 grader. Takopplett er tillatt over 1/3 av mønets lengde.

Høyder for boliger: Maksimal tillatt gesimshøyde for bolig er 6 m over tilgrensende vegs laveste nivå. Maksimal tillatt mønehøyde for bolig er 9 m over tilstøtende vegs laveste nivå. Der det bygges kvist, takopplett eller pulttak, kan gesimshøyde være inntil 0.5m under maks mønehøyde.

Tomer med spesielle krav til høyder:

Tomt 14, 16, 18, 19, 24 og 25:

Maksimal gesimshøyde kan ikke overstige 3m over laveste nivå på tilgrensende veg.

Maksimal mønehøyde kan ikke overstige 6m over laveste nivå på tilgrensende veg.

Det tillates en sokkeletasje under laveste nivå på tilgrensende veg.

Tomt 20:

Maksimal gesimshøyde kan ikke overstige 3m over laveste nivå på tilgrensende veg.

Maksimal mønehøyde kan ikke overstige 6m over laveste nivå på tilgrensende veg.

Det tillates ikke sokkeletasje.

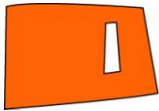
Terrengtilpasning: Bebyggelsen kan bebygges med sokkeletasje som bygges inn i terrenget i bakkant.

Boenheter: På tomter med et samlet areal på over 700 m² kan det tillates 2 boenheter.

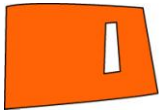
Parkering: Det skal tilrettelegges for to biloppstillingsplasser per boenhet, som inngår i BYA.

Garasje: Innenfor hver enkelt tomt tillates oppført garasje kombinert med bod på inntil 50 m² grunnflate.

Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde over planert terrengs gjennomsnittsnivå er på henholdsvis 4 m og 6,5 m.



- §4.3 Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse BK1 – tomt 26
Boligtype: Innenfor de på planen angitte byggegrenser tillates oppført rekkehus med inntil 5 enheter.
Utnyttelsesgrad: Maksimal tillatt BYA er 550 m².
Takutforming: Takvinkel skal ikke overstige 42 grader. Takopplett er tillatt over 1/3 av mønets lengde.
Høyder: Tillatt gesimshøyde over planert terrengs gjennomsnittsnivå er 6 m. Tillatt mønehøyde over planert terrengs gjennomsnittsnivå er 9 m. Der det bygges kvist, takopplett eller pulttak, kan gesimshøyde være inntil 8.5m.
Parkering: Det skal være tilgjengelig minst 2 parkeringsplasser for hver boenhet. Garasje eller parkeringskjeller bygges sammenhengende med boligenheter.
- §4.4 o LEK1
Innenfor området skal det anlegges lekeplass med sandkasse og huske. Adgang til lekeapparatene skal være universell. Allmennheten skal sikres adgang til området. Lekeplassen skal innegjerdes med klatresikkert gjerde mot farlige stup og skrenter.
- §4.5 o LEK2
Innenfor området skal det anlegges lekeplass med sandkasse, huske, benker og bord. Adgang til lekeapparatene skal være universell. Allmennheten skal sikres adgang til området.
- §4.6 Energi anlegg - Trafo
Innenfor området kan det anlegges trafo med grunnflate på maksimalt 30m² og maksimal høyde 4m. Ved anleggelse skal estetisk utforming vektlegges.
- §5.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- §5.1 Offentlig vei o_V1 - o_V3
Vegene skal ha en bredde på 4 m kjørebane og 0,5 m skulder og maksimal stigning på 1/10.
- §5.2 Offentlig fortau o_F1
Det opparbeids enkelt fortau som breddeutvidelse av veg. Fortauet kan adskilles fra veg med kantstein ved behov.
- §5.3 Offentlig gang- og sykkelsti o_GS1
Kjøring er kun tillatt til boligene. Gang- og sykkelstien stenges for gjennomkjøring.
- §5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg
Det er tegnet inn et areal med dette formål i forbindelse med grøfter, skjæringer og fyllinger i tilknytning til vegen.
- § 6.0 GRØNTSTRUKTUR**
- §6.1 Turveg o_TUR1
Innenfor område o_TUR1 skal det opparbeides gruset turveg med bredde 3 m.



§ 7.0 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

§7.1 Friluftsmål o_FR1 – o_FR8

Dette området skal være tilgjengelig for friluftaktiviteter. Det kan gjøres mindre tiltak som fremmer bruken av området, det være seg stier, leirplasser, bord og benker med mer.

Nødvendige tekniske anlegg i forbindelse med de nye tomtene kan anlegges i området etter avtale med kommunen.

Skogskjøtsel av området kan drives for å legge til rette for friluftaktiviteter.

Nyere tids kulturminner skal bevares så sant det lar seg forene med områdets bruk som friluftsområde.

§8.0 HENSYNSSONER

§8.1 Hensynssone for friluftsliv, H530 1

I området skal det legges til rette for friluftaktiviteter for allmennheten. Det kan etableres bord og benker og settes opp et enkelt uisolert bygg, inntil 20m² i en etasje, tilknyttet bruk av skole og barnehage. Lekeapparater av ulik type kan også etableres dersom dette ikke kommer i konflikt med bruken som friluftsområde.

§8.2 Kuturmiljø H570 1-2

Det tillates ingen inngrep i områdene uten særskilt godkjenning av vernemyndighet. Innenfor H570_2 tillates det ikke ny bebyggelse nord for eksisterende bolighus. Eksisterende bebyggelse kan opprettholdes

§9 Faresone Høgspent H370 1

Innen området kan det ikke graves eller utføres andre tiltak som på noen måte kan skade eller ta skade av el-installasjonene.

§10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

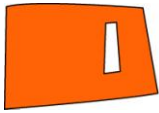
§10.1 Før neste bolig i bebyggelsen innenfor planområdet tas i bruk, skal lekeapparater for mindre barn innenfor Lek 1 være ferdig oppsatt.

§10.2 Før 10. bolig i bebyggelsen innenfor planområdet tas i bruk, skal lekeapparater for mindre barn innenfor Lek 2 være ferdig oppsatt.

§10.3 Før 15. bolig i bebyggelsen innenfor planområdet tas i bruk, skal turveier være opparbeidet.

§10.4 Før den enkelte bolig gis byggetillatelse, skal det foreligge godkjent vannforsyning som også innebærer tilstrekkelig brannvann, og utslippstillatelse.

Flekkefjord, 20.11.12



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter MNAL-NPA

.....
Stig Alfred og Torhild Eikeland
Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Sivilarkitekter