

DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE – GNR./BNR. 75/34, BORØY, TVEDESTRAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 19.09.22
Rev dato: 17.02.23

Bestemmelsenens dato: 19.09.22
Rev dato: 27.03.23

§ 1

GENERELT

1.1 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse-frittliggende, BFS1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg-renovasjon, f_BKT1
- Uteoppholdsareal, f_BUT1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, o_SKV1, f_SKV2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_SVT1-o_SVT2, SVT3-SVT4, f_SVT5
- Plattform, o_SH1

Landbruks-, natur- og friluftformål (Pbl § 12-5, ledd nr 5)

- Friluftformål, LF1-LF3

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

- Frisikt, H140_1
 - Bevaring kulturmiljø (570), H570_1
-

§ 2

FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

- 2.1 Avkjørsler til de enkelte tomter er vist på plankartet med avkjørselspil. Det er en justeringsadgang på 2,0 m i hver retning målt fra avkjørselspil. Krav til frisikt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel og frisikten skal sikres på egen tomt. Krav til frisikt defineres av en sikktrekant på 3 m x 20 m. Innenfor sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebane for primærveien.
- 2.2 Frittliggende garasje/carport kan plasseres utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og inntil 1,5 m fra formålsgrense mot kjøreveg dersom garasjen/carporten plasseres parallelt med kjørevegen. Garasje/carport som plasseres vinkelrett eller skrå på kjørevegen skal ligge minimum 5 m fra formålsgrense mot veg.
- 2.3 Det er tillatt med inngrep mellom byggegrense og kjøreveg f_SKV2 for å etablere atkomst og en hensiktsmessig terrengutforming mellom den enkelte tomt og kjøreveg.
- 2.4 Nettstasjon:
- Det er tillatt å etablere nettstasjon innenfor alle formål i planområdet, med unntak av lekeplass, f_BUT1. Det er heller ikke tillatt å etablere trafo som berører eksisterende steingjerder i friluftsområder eller ruin av sommerfjøs i hensynssone H570_1.
 - Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
 - Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
 - Det tillates ikke oppført nettstasjon nærmere enn 20 m fra lekeplass, f_BUT1.

§3

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1

BFS1 er regulert til område for frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates maks 7 nye boenheter.

Bebyggelsen skal ha en stedstilpasset form og materialvalg. Det skal fremgå av byggesøknaden at tiltakene er godt tilpasset landskapet og terrenget. Utomhusplan skal vedlegges byggesøknad og denne skal dokumentere hvordan tomt opparbeides, plassering av bygninger og murer m.m.

Grad av utnytting pr. tomt er $BYA=200 \text{ m}^2$, eksklusiv parkering.

Boliger og garasjer skal oppføres med saltak.

Maks mønehøyde fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bolighus = 7,0 meter.

Bygningene og alle detaljer på disse som taktekke, vinduer, dører, vindski mv., skal være i mørke jordfarger. Lyse og hvite kontraster tillates ikke.

Kotehøyde på første hovedetasje = H01, er påført plankartet for hver tomt. Det er en justeringsadgang på +/- 0,5 m på angitt kotehøyde.

Det er tillatt å oppføre forstøtningsmurer i tomtegrenser mellom alle tomtene. Synlig del av forstøtningsmur kan være inntil 2,0 m, og skal oppføres i naturstein i stedlige farger.

Tomtene 5-7 kan bygges med underetasje (U). Det er tillatt med forstøtningsmurer på utsiden av innregulert byggegrensene på tomtene 5-7. Synlig del av forstøtningsmur kan være inntil 2,0 m, og skal oppføres i naturstein i stedlige farger.

Krav til parkeringsdekning pr. boenhet:
Det skal etableres minimum 2 p-plass for personbil.

3.1.2

f_BKT1 er regulert til øvrig kommunaltekniske anlegg, renovasjon.
Området er felles for tomtene 4-7.
Det kan settes opp levegger og tak over renovasjonsdunker i områdene.
%BYA=100%.

3.1.3

Område f_BUT1 er regulert til felles uteoppholdsareal. Området er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

Uteoppholdsarealet skal fungere som lekeplass og møteplass for alle beboerne innenfor området. Minimum 70 m² av område f_BUT1 skal opparbeides på planeringskote-PL +28,0, med justeringsadgang på +/- 1,0 m på angitt kotehøyde. Området skal etableres som lekeplass med minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet for barn. Det skal etableres sitteplasser og bord til voksne og barn.

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

3.2.1

o_SKV1 er regulert til område for offentlig kjøreveg.

f_SKV2 er regulert til område for felles kjøreveg.
f_SKV2 er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

3.2.2

o_SVT1 – o_SVT2 er regulert til offentlige områder for annen veggrunn – tekniske anlegg.

SVT3 – SVT4 er regulert til private områder for annen veggrunn – tekniske anlegg.

f_SVT5 er regulert til private områder for annen veggrunn – tekniske anlegg.
Områdene er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

3.2.3

o_SH1 er regulert til plattform med offentlig eierform. Innenfor området skal det etableres plattform for kantstopp for buss.

3.3 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§ 12-5 nr. 5)

LF1-LF2 er regulert til områder for friluftsmål.

Det er tillatt å fjerne løse stein/fjell i område LF1 ifb. etablering av frisiktzone H140_1.

§ 4

HENSYNSONER

4.1

H140_1 er regulert til sikringssone -frisikt. Innenfor frisiktssonen skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning innenfor frisiktsonene tillates så lenge denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå.

4.2

H570_1 er regulert til bevaring av kulturmiljø. Innenfor området er det en ruin av sommerfjøs (ID278778). Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, flytte, forandre eller på annen måte utilbørlig skjemme det bevaringsverdige kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje.

§ 5

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 5.1 Avkjørsel fra offentlig kjøreveg o_SKV1 inkludert frisikt skal opparbeides før anleggsarbeid kan igangsettes i byggeområdene innenfor planområdet. Avkjørsel omfatter den del av offentlig kjøreveg o_SKV1 som skal endres, og de 12 første meterne av felles kjøreveg f_SKV2 målt fra formålsgrænse mot o_SKV1.
 - 5.2 Felles kjøreveg f_SKV2 inkludert frisiktsoner skal etableres og ferdigstilles før nye boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.
 - 5.3 Uteoppholdsareal i område f_BUT1 skal opparbeides og ferdigstilles før nye boliger innenfor planområdet kan tas i bruk, jf. § 3.1. 3.
 - 5.4 Renovasjonsområde f_BKT1 skal opparbeides og ferdigstilles før nye boliger på tomt 4-7 kan tas i bruk.
 - 5.5 Krav til parkeringsdekning, jf. pkt. 3.1.1 skal til enhver tid være oppfylt før boligheter innenfor planområdet tillates tatt i bruk.
 - 5.6 Plattform o_SH1 skal etableres og ferdigstilles før nye boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.
 - 5.7 Det skal gjennomføres nærmere undersøkelser av eventuell fare knyttet til steinblokker og potensielt rasutsatte områder innenfor friluftsmål LF1. Eventuelle sikkerhetstiltak som rydding/rensking/sikringstiltak i området må gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor byggeområdene i planområdet.
 - 5.8 Teknisk plan for vann, avløp, overvann og slokkevann må være godkjent i kommunen før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor byggeområdene i planområdet.
-

- 5.9 Godkjent byggeplan for veiltak hvor Agder fylkeskommune er eier/myndighet skal foreligge før arbeidene starter.