

DETALJREGULERING FOR SUNDEODDEN GNR. 203 BNR. 471 REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato: 2016-03-17

Dato: Revidert 29.09.2022, vedtatt i US den 11.10.2022, sak 76/22.

§ 1 GENERELT

§1.1. Området reguleres til følgende formål iht. PBL § 12-5:

- Nr. 1 Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
 - Gårdsplass
 - Uteoppholdsareal
 - Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
 - Annen veigrunn – tekniske anlegg
- Nr. 3 Grønnstruktur
- Friområde
 - Turveg
- Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5, nr. 1

§2.1. Boligbebyggelse, B

- §2.1.1. I B2 tillates det etablert inntil 3 eneboliger i 2 etasjer. I B1 tillates det etablert inntil 2 leilighetsbygg i henholdsvis 2 og 3 etasjer. Takform skal være saltak med møneretning som i tabellen nedenfor. Takvinkelen skal være lik for B1 og B2, og skal ligge mellom 33,0 og 38,0 grader. Takopplett tillates på inntil 1/3 av mønelengden. Volum og organisering av bebyggelsen etableres i prinsippet som i illustrasjon 3103-08.
- §2.1.2. Byggegrenser fremkommer av plankart. Der hvor grensen ikke fremkommer av plankart sammenfaller denne med formålsgrensen.
- §2.1.3. Utenfor byggegrensen tillates etablering av terrasser, plattinger, balkonger og trappeanlegg.
- §2.1.4. Følgende gjelder for B1 og B2:

Felt	Maks BRA	OK_gulv 1. etg kote	Maks mønehøyde, (kote)	Antall leiligheter	Møneretning
B1	410m ²	+9,2	Fremgår av plankartet	5	Nord-øst / sør-vest
B2	450 m ²	+3,2	Fremgår av plankartet	3	Nord-vest / sør-øst

Alle høyder kan variere innenfor +/- 30 cm.

- §2.1.5. Innenfor byggeområde B2, i grensen mot småbåthavn BBS, skal det etableres en meter høy mur. Grense mot turveg GT skal markeres med murkant eller gjerde. Murer og gjerder etableres i prinsippet som i illustrasjon 3103-08.

- §2.1.6. I tilknytning til bebyggelsen i B1 skal det etableres felles vertikal innvendig kommunikasjonsareal (trapperom/heis) mellom bebyggelsen og garasjeanlegget. Endelig plassering og utforming av kommunikasjonsarealet avgjøres ved søknad om tillatelse til tiltak.
- §2.1.7. Kommunikasjonsarealet tillates utført som et takopplett og kan etableres utover 1/3 av mønelengden angitt i § 2.1.1

§2.2. Gårdsplass, BGP

- §2.2.1. Området skal opparbeides som fellesareal for adkomstsoner, lek og opphold for boenhetene. Dette inkluderer sikring av tilkomst for beredskapskjøretøy, minimum en av-/på stigningsparkering og mulighet for etablering av sykkelparkering.
- §2.2.2. Minimum 20 m² av BGP skal sammen med 40 m² av BUT_1 opparbeides som felles lekeplass for B1 og B2. Lekeplassen skal være sammenhengende og minimum utstyres med en sandkasse og to lekeapparat.
- §2.2.3. Det tillates etablert bygningsmasse under gårdsplassen.

§2.3. Uteoppholdsareal, BUT

- §2.3.1. Arealene skal benyttes til felles lek, opphold og rekreasjon for boenhetene.
- §2.3.2. Det tillates murer og trapper for å ta opp terrengforskjeller.
- §2.3.3. Minimum 40 m² av BUT_1 skal sammen med 20 m² av BGP opparbeides som felles lekeplass for B1 og B2. Lekeplassen skal være sammenhengende og minimum utstyres med en sandkasse og to lekeapparat.
- §2.3.4. Område f_BUT1 er felles for B1 og B2.
- §2.3.5. Område f_BUT2 er felles for B1.

§2.4. Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, BG

- §2.4.1. Arealet tillates brukt til parkering for biler og sykler i tillegg til tekniske installasjoner og boder. Maksimal BRA for anlegget er 625 m².
- §2.4.2. Anlegget tillates delvis i to etasjer. Hvorav full etasje tillates på kote +6,2, og delvis etasje på kote +9,2.
- §2.4.3. Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet i anlegget. Det skal være adgang fra alle garasjeanleggets etasjer til kommunikasjonsarealet, jf. § 2.1.6.

§2.5. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BBS

- §2.5.1. Det tillates etablert brygge og utrigger.
- §2.5.2. Anlegg skal festes i land.
- §2.5.3. Mudring og utfylling i sjø er ikke tillatt.
- §2.5.4. Det tillates ikke båtopplag eller etablert båtslipp på arealet.
- §2.5.5. Installasjoner på land som hindrer allmenn tilgjengelighet tillates ikke.
- §2.5.6. Sjøboder, båtgarasjer eller lignende bygningsmasse tillates ikke.
- §2.5.7. Anlegget er felles for B1 og B2, men landdelen skal være tilgjengelig for allmennheten.

§ 3

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

§3.1. Kjørevei, SKV

- §3.1.1. f_SKV1 er felles vei for B1 og B2.
- §3.1.2. f_SKV2 er felles vei for planområdet og gnr. 203 bnr. 1770 og 504. Kjøreveien skal også være allmenn tilgjengelig gangadkomst til strandsonen.

§3.2. Annen veggrunn – teknisk anlegg, SVT

- §3.2.1. Arealet kan benyttes til snøopplag, grøfter, fordøyning, murer, rekkverk og lignende konstruksjoner, og traser for teknisk infrastruktur.
- §3.2.2. Arealet tillates benyttet i forbindelse med justering av vei for optimal løsning.

§ 4

GRØNNSTRUKTUR

§4.1. Friområde, GF

- §4.1.1. Området er felles for beboerne i planområdet, men skal også være tilgjengelig for allmenheten.
- §4.1.2. Det tillates etablert fasiliteter tilhørende bad, opphold og rekreasjon.
- §4.1.3. Installasjoner som hindrer allmenn tilgjengelighet tillates ikke.
- §4.1.4. Det skal utarbeides samlet utomhusplan for friområdet og friluftsområdet i sjø.

§4.2. Turveg, GT

- §4.2.1. Arealet skal ivareta skjermingsfunksjon mot bebyggelsen i øst (gnr.203 bnr. 1770), og allmenn tilgjengelig gangadkomst mellom kjøreveg SKV2, friområdet GF og småbåtanlegg BBS.
- §4.2.2. Gangforbindelsen skal etableres med minimum 1,5 m bredde.
- §4.2.3. Det tillates murer for å ivareta terrengforskjeller. Annet areal skal jordkles og beplantes.

§ 5

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG PBL § 12-5, nr. 6

§5.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV

- §5.1.1. Arealet er felles for beboerne i planområdet.
- §5.1.2. Arealet skal ivareta bruk og rekreasjon knyttet til friområdet på land. Det tillates etablert sikringstiltak knyttet til ev. badebrygge.
- §5.1.3. Det skal utarbeides samlet utomhusplan for friområdet og friluftsområdet i sjø.

§ 6

HENSYNS-/FARE-/BESTEMMELSESONRÅDE PBL § 12-6

§6.1. Hensynssone frisikt, H140

- §6.1.1. Innenfor frisiktsonen skal terreng planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

§6.2. Bestemmelsesområde

- §6.2.1. Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredede kulturminnet id 212876, som er markert som bestemmelsesområde #3 i plankartet. Det skal tas kontakt med Vest-Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.
- §6.2.2. Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 tillates det etablert bebyggelse i tråd med den utnyttelsesgraden og byggehøyden som fremkommer av plankartet med tilhørende bestemmelser for boligbebyggelse.

§ 7

REKKEFØLGEBESTEMMELSER PBL § 12-7, NR. 10

§7.1. Rammetillatelse

- §7.1.1. Før det kan gis tillatelse skal det foreligge:
- Godkjent utomhusplan for regulert friområdet med tilhørende friluftsområde i sjø.
 - Godkjent tekniskplan for vann og avløp, og veianlegg.

§7.2. Brukstillatelse

- §7.2.1. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til første boenhet skal:
- Utomhusplan, lekeplass og tekniske anlegg være opparbeidet iht. godkjenning.