

REGULERINGSBESTEMMELSER - DETALJREGULERING FOR SINDREMOEN, PLANID 201502 EVJE OG HORNNES KOMMUNE

Dato: 09.11.2017. Vedtatt av Kommunestyret, PS 79/17, 07.12.2017.

GENERELT

Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankart betegnet detaljregulering for Sindremoen, datert 06.11.2017 i målestokk 1:1000.

Området reguleres til følgende formål i henhold til PBL §§ 12-5 og 12-6:

Nr. 1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – B

Undervisning - BU

Idrettsanlegg, flerbrukshall - BIA

Næringsbebyggelse - BN

Lekeplass – BLK

Garasjeanlegg bolig -BG

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg/ Kjøreveg - SKV

Fortau - SF

Gang/sykkelveg - SGS

Gangareal - SGG

Annen veggrunn grøntareal – SVG

Parkering - SPA

Nr. 3 Grønnstruktur

Grønnstruktur - G

Vegetasjonsskjerm – GV

Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Friområde i sjø og vassdrag - VFV

Hensynssoner

Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) – H370

Faresone – Flom H320

Hensynssone – Støy H210

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

§ 1.1 Teknisk infrastruktur

- a. All teknisk infrastruktur som EL- forsyning, tele, bredbånd m.m. skal legges som jordkabel i bakken. I næringsområder og private veger kan det føres frem offentlige og private ledningsanlegg samt private fjernvarme- og kabelanlegg.
- b. Anlegg og bygg som er nødvendig for teknisk infrastruktur tillates oppført på arealer satt av til boligbebyggelse (B), garasjeanlegg for bolig (GB), annen veigrunngrøntarealer (SVG) og parkering (SPA).
- c. På næringstomter kan det avsettes eget areal til trafo. Et tiltak som i sin helhet krever egen trafo, skal holde grunn til trafo og atkomst til denne.
- d. Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd
- e. Innenfor frisktsonen skal det ikke være vegetasjon eller andre innretninger som er høyere enn 0,5 meter over kjørebanelen.

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

§ 2.1 Fellesbestemmelser

a. Utomhusplaner

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til lekeplass (BLK), undervisning (BU) og idrettsanlegg (BIA). Planene skal vise utforming av arealene, aktivitetstilbud, sammenheng og forhold til tilstøtende terreng, grønstruktur og veganlegg. For undervisningsarealet skal utomhusplanen også inneholde støyskjermingstiltak og plassering av disse.

b. Estetikk

Kommunen skal ved behandling av søknader om tiltak påse at bebyggelsen får en estetisk god løsning med en utforming som tar hensyn til nabobebyggelse. Bebyggelsen skal tilpasses og harmonere med det som er alminnelig for nærliggende bebyggelse med hensyn til høyde, takform, takvinkel, materialbruk og fargebruk. Det skal foreligge snitt som viser forhold til tilstøtende nabotomt og vei.

Areal for håndtering av søppel skal inntegnes i forbindelse med byggemelding.

c. Uteoppholdsareal

Hver boenhet skal ha minimum 25 m² MUA hvorav:

- Minimum 50 % skal være privat areal, resterende areal kan dekke på offentlige leke-/møteplasser.
- Minimum 50 % skal være på bakken.
- Arealet kan ikke være brattere enn 1:3.

d. Parkering

Hver boenhet skal ha følgende parkeringsdekning:

- Eneboliger (også i rekke) eller to-mannsboliger skal ha 2 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt eller i et felles anlegg/plass.
- 3-mannsboliger eller fler-mannsboliger skal ha 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt eller i fellesanlegg/plass.

Parkering under bakken tillates.

e. Avkjørsel

Eksisterende avkjørsler til eiendommer opprettholder dersom det ikke er vist annet i plankartet.

I B36 tillates maksimalt 4 avkjørsler.

I B38 tillates maksimalt 3 avkjørsler.

I B39 tillates maksimalt 3 avkjørsler.

f. Støy

Eiendommer som grenser inn mot fv. 312 skal ivareta retningslinje om støy i arealplanleggingen T- 1442 ved etablering av nye bo- eller næringsenheter. Støyvurdering skal følge byggesak.

§ 2.2 Boligbebyggelse; B

- a. Følgende gjelder for utnyttelse, antall boenheter og høyder:

Delfelt	Utnyttelse maksimal % BYA	Antall boenheter	Maksimal mønehøyde	Takform
B1-B33	40	2	9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Saltak
B36	40	6	9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Saltak
B37	30	2	9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Saltak
B38	40	3	9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Saltak
B39	40	20	9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Saltak
B40	40	2	9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Saltak
B41	40	10	Høyde på eksisterende bygg i delfeltet kan ikke overstiges.	Saltak
B42	40	4	9 meter over gjennomsnittlig planert terreng	Saltak

- b. I B34 og B35 inngår eksisterende bebyggelse og antall boenheter i planen. Utover normalt vedlikehold og oppbygging etter brann tillates ikke byggetiltak innenfor disse delfeltene.
- c. Frittliggende garasjer og utendørs boder kan oppføres med maksimal mønehøyde på 5,5 meter. Høyden måles i fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal BYA for en garasje er 50 m².
- d. Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankart. Garasje/carport, boder, terrasser, verandaer ol. kan plasseres utenfor byggegrense. Garasje/carport kan likevel ikke ligge mindre enn:
- 2 meter fra grense mot offentlig annen veigrunn når den ligger horisontalt med veien
 - 5 meter fra grense mot offentlig annen veigrunn når den ligger vinkelrett på veien.
- e. Private adkomstveger til tomtene tillates opparbeidet innenfor arealformålet. Arealet som benyttes inngår ikke i utregning av %BYA.
- f. Over B4 og B5 skal det etableres en privat adkomstveg for gnr. 55/53, 156 som kobles opp mot o_SKV6. Gjennomkjøring av gnr. 55/39 skal da stenges.
- g. Det tillates oppført støyskjerming på arealene.

§ 2.3 Idrettsanlegg; BIA

- a. På arealet tillates oppført flerbrukshall med nødvendige tekniske installasjoner, parkering, gangarealer og utearealer. Maks mønehøyde er 12,0 meter. Tekniske installasjoner tillates over maksimal mønehøyde. Høyden måles i fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal BYA er 90 %.

- b. Det tillates at reguleringsformålene undervisning og idrettsanlegg kan ha en innbyrdes formålsgrænsejustering for å sikre en god overgang mellom funksjonsbruken av arealene. Utomhusplan skal i nødvendig grad også ivareta tilgrensede arealer på reguleringsformålet undervisning.
- c. Parkeringsarealer kan også benyttes som parkering for reguleringsformålet undervisning.
- d. Formålet er offentlig.

§ 2.4 Undervisning; BU

- a. På arealet tillates opparbeidet undervisningsbebyggelse med kontorer, lager og andre nødvendige tekniske installasjoner, sykkelparkering, HC-parkering, gang- og utearealer.
- b. Maksimal mønehøyder er 12,0 meter. Tekniske installasjoner tillates over maksimal mønehøyde. Høyden måles i fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal BYA er 50 %
- c. BU_3 tillates ikke benyttet til bebyggelse som skal benyttes til undervisning. Andre tiltak knytte til formålet tillates.
- d. BU_2 skal benyttes til parkering for ansatte ved skolen.
- e. Det tillates at reguleringsformålene undervisning og idrettsanlegg kan ha en innbyrdes formålsgrænsejustering for å sikre en god overgang mellom funksjonsbruken av arealene. idrettsanlegg.
- f. Utenfor byggegrensen tillates oppføring av bygninger og tiltak som ikke skal benyttes direkte til undervisning. For eksempel boder, sykkelboder/le, ballbinger ol.
- g. Det tillates oppført støyskjerming på arealet.
- h. Formålet er offentlig.

§2.5 Næringsbebyggelsen; BN

- a. Arealet tillates benyttet til kontor og verkstedsvirksomhet.
- b. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Utover normalt vedlikehold og oppbygging etter brann tillates ikke byggetiltak innenfor delfeltet.

§ 2.6 Lekeplass; BLK

- a. Arealene skal opparbeides som leke- og møteplass.
- b. Lekeplassene skal minimum opparbeides med 1 sandkasse, 2 andre lekeapparater og sitteplasser. Den skal være tilpasset årsklassen 0-6 år.
- c. Opparbeidelsen skal fremgå av tilhørende utomhusplan.
- d. f_BLK1 er felles for B21-B33.
F_BLK2 er felles for B37-B42

§2.7 Garasjeanlegg for bolig; GB1

- a. Arealet tillates benyttet til garasjeanlegg for bolig. Eksisterende bygg inngår i reguleringen. Ytterligere utnyttelse tillates ikke.

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

§ 3.1 Tekniske planer

- a. For alle anlegg regulert under formålet skal det utarbeides tekniske planer. Her inngår også sikringsplaner.

§ 3.2 Kjørevei - SKV

- a. Veier skal opparbeides som vist på plankartet.
- b. Alle veiene er offentlige.

§ 3.3 Fortau; SF

- a. Fortau skal opparbeides som vist på plankartet.
- b. Arealene er offentlige.

§ 3.4 Gang- og sykkelvei; SGS

- a. Gang- og sykkelveier skal opparbeides som vist på plankartet.
- b. Arealene er offentlig.

§ 3.5 Gangareal; SGG

- a. Arealene skal opparbeides som gangareal, med minimum grusdekke.
- b. Arealene er offentlige.

§ 3.6 Parkering; SPA

- a. Arealet skal opparbeides som vist på plankartet.
- b. Minimum 5 % av plassene eller minimum 2 plasser skal anlegges om HC plasser.
- c. SPA1 er offentlig.
- d. SPA2 er felles for B39 og B41

§ 3.7 Annen veggrunn grøntareal; SVG

- a. Formålet skal ta opp skjæringer og fyllinger til samferdselsanlegg, og kan benyttes til snøopplag. Teknisk infrastruktur kan plasseres på/i dette arealet.
- b. Tilpassinger av tilgrensende samferdselsanlegg tillates.
- c. Terrenginngrep skal skje skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger samt areal mellom kjørevei og gang-/sykkelvei skal beplantes eller tilsås slik at de tilpasses til grensende arealer på en best mulig måte.
- d. Det tillates beplantning på inntil 0,5 meters høyde.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR § 12-5, nr. 5

§ 4.1 Grønnstruktur; G

- a. Arealet reguleres til grøntområde. Enkel skjøtsel av vegetasjonen tillates.
- b. Arealene kan ikke benyttes som lager eller riggområde.

- c. Arealet er offentlig.

§ 4.1 Vegetasjonsskjerm; GV

- a. GV1 skal fungere som skjerming mellom næringsarealet og barnehagen. Beplantning eller oppføring av naturlige skjermingskonstruksjoner tillates. Enkel skjøtsel av vegetasjon tillates.
- b. GV2-GV4 skal ivareta kantvegetasjon langs Vinbekken. Enkel skjøtsel av vegetasjon tillates.
- c. Arealene kan ikke benyttes som lager eller riggområde.

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

§5.1 Friområde i sjø og vassdrag; VFV

- a. Formålet regulerer arealet til Vinbekken. Tiltak i bekken tillates ikke.

§ 6 HENSYNSSONER PBL § 12-6

§ 6.1 Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370

- a. Det tillates ingen faste innretninger innenfor skravert areal uten tillatelse fra linjeeier.

§ 6.2 Faresone – Flom H320

- a. Området er utsatt for flom. Bebyggelse for området styres av gjeldende teknisk forskrift. På vedtakstidspunkt er minste byggehøyde for topp laveste gulv kote +181.5.

§ 6.3 Hensynssone - Støy H210

- a. I sonen merket med H210 tillates det ikke oppføring av støyfølsom bebyggelse eller anlagt uteområder uten at det gjennomføres støysikring mot rv. 9. Retningslinje T-1442 (2012) overholdes.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

§ 7.1 Stenging av fv. 312

- a. Før det tillates at fv. 312 stenges skal følgende være ivaretatt:
 - Ferdigstilt vei o_SKV1, o_SKV2 og o_SKV5
 - Ferdigstilt fortau o_SF1, o_SF2 og o_SF3
 - Ferdigstilt parkering o_SPA1
 - Eventuell forsterking av bro over Vinbekken fv. 312
 - Fysisk hinder ved vendhammer må være på plass

§ 7.2 Rammesøknad

- a. Før det kan gis tillatelse til tiltak regulert under samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjente tekniske planer.
- b. Før det kan gis tillatelse til tiltak regulert under bebyggelse og anlegg skal forhold under fellesbestemmelse § 2.1 være tilstrekkelig dokumentert, og utomhusplan(er) skal være godkjent hvis tiltaket forutsette utomhusplan. Flomvurdering skal også være utført, basert på oppdaterte data.

- c. Tekniske planer som gjelder areal innenfor byggegrensa for riksveg 9, skal forelegges Statens vegvesen før godkjenning.

§ 7.3 Igangsettingstillatelse

- a. Før det kan gis tillatelse til tiltak eller oppholdsareal i H210 skal støysikringstiltak være dokumentert, jf. § 6.2.
- b. Før det kan gis tillatelse til 1. nye boenhet i B1-B18 skal følgende være ivaretatt:
 - opparbeidet deler av vei, o_SKV6, som benyttes til boenheten i henhold til kommunens vegstandard
- c. Før det kan gis tillatelse til 1. nye boenhet i B21-B33 skal følgende være ivaretatt:
 - godkjent utomhusplan for f_BLK1
- d. Før det kan gis tillatelse til 1. nye boenhet i B37-B42 skal følgende være ivaretatt:
 - godkjent utomhusplan for f_BLK2
 - opparbeidet vei o_SKV6 og SKV7 i henhold til kommunens vegstandard
- e. Før det kan gis tillatelse til tiltak i BIA skal utomhusplan for formålet være godkjent.
- f. Før det kan gis tillatelse til tiltak i o_BU1- o_BU3 skal utomhusplan for formålet være godkjent.
- g. Før det kan gis tillatelse til nye boenhet på B4-13 og B37-42 eller privatvei gjennom gnr. 55/39 skal stenges, skal det fremlegges plan for løsning av ny privat adkomstvei, jf. §2.2f.
- h. Før det kan gis tillatelse til 1. nye boenhet i B36 skal følgende være ivaretatt:
 - godkjent utomhusplan for lekeplass

§ 7.4 Brukstillatelse

- a. Før det kan gis tillatelse til byggetiltak eller uteoppholdsareal i rød støysonen skal støysikringstiltak være gjennomført.
- b. Før det kan gis tillatelse til 1. nye boenhet i B1-B20 skal nødvendig teknisk infrastruktur være opparbeidet.
- c. Før det kan gis tillatelse til 1. nye boenhet i B21-B33 skal f_BLK1 og nødvendig teknisk infrastruktur være opparbeidet.
- d. Før det kan gis tillatelse til 1. nye boenhet i B37-B412 skal f_BLK2, o_SGG1 og o_SGG2og nødvendig teknisk infrastruktur være opparbeidet.
- e. Før det kan gis tillatelse til nye boenhet på gnr. B4-13 og B37-42 eller privatvei gjennom gnr. 55/39 skal stenges, skal ny privat adkomstvei være opparbeidet, jf. §2.2f.
- f. Før det gis brukstillatelse for bolig i B36, skal lekeareal, enten på egen eiendom eller i nærheten være opparbeidet.