

Detaljregulering
HAUGEVIKILEN HYTTEOMRÅDE
Planbestemmelser



Plankartets dato: 22.07.12 Siste revisjon: 18.12.23
Bestemmelsenes dato: 22.07.13 Siste revisjon: 18.12.23

Godkjent i Lillesand bystyre: 02.04.2014 Sak: 053/14
Endring etter forenklet prosess godkjent av: Sak:

1.0 GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål, iht. plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

fritidsbebyggelse	F1 – F40
næringsbebyggelse	N1
energianlegg	T
renovasjonsanlegg	R
småbåtanlegg i sjø	SB1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

kjøreveg	a_V1 – a_V2
annen veggrunn – tekniske anlegg	-
parkering	a_P1 – a_P5

Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

turveg	-
badeplass	f_BP1 – f_BP2

Landbruks-, natur- og friluftsmål (§12-5 nr. 5)

friluftsmål	a_FR1 – a_FR4
vern av kulturminne	KM1 – KM2

Bruk og vern av sjø og vassdrag

ferdsel	Fa1
badeområde	BAD1 – BAD2

1.3 Følgende hensynssoner iht. plan- og bygningslovens § 12-6 inngår i planen:

Sikringszone - frisikt	H140
Faresone	H370
Bestemmelsesområde	-

2.0 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Ved søknad om byggetillatelse for tekniske anlegg skal det redegjøres for systemer for innsamling av renovasjon.
- 2.2 Felles aktivitetsområder og tekniske anlegg skal utføres og tilrettelegges på en skånsom måte, med minst mulig inngrep i terreng og vegetasjon.
- 2.3 Parkeringsdekningen for fritidsbebyggelsen skal minst tilsvare 1,5 plasser pr. boenhet i fellesparkering med frie plasser, og minst 2,0 plasser pr. boenhet med faste plasser eller ved parkering på egen tomt.
- Parkeringsdekningen for bryggeanlegget skal minst tilsvare 0,5 plasser pr. bryggeplass.
- 2.4 Gjerder, levegger, dominerende trapper eller andre bygningsmessige konstruksjoner er ikke tillatt i friluftsområder eller i byggeområder utenfor byggegrense, når dette ikke utføres som del av godkjente fellestiltak. Fellestiltak skal plasseres i egnet terreng og utføres med minst mulig inngrep i terreng og vegetasjon.
- 2.5 Oppankring av båtlekere er ikke tillatt.
- 2.6 Kabler for strømforsyning, telefon, data mv. skal legges bakken. Pumpestasjoner, trafokiosker og andre tekniske innretninger og anlegg skal utføres og plasseres slik at tiltakene blir minst mulig synlig i landskapet.
- 2.7 Båtfester langs land innenfor planområdet skal flyttes til bryggeanlegget i område SB1.
- 2.8 Ny bebyggelse skal beskyttes mot radongass med særskilt radonsperre mot grunnen.
- 2.9 Dersom det under arbeidets gang kommer fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune, kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), § 8 annet ledd.”
- 2.10 Tiltak i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Områder F1 – F40

- 3.1 Innenfor hvert av områdene F2, F3, F5 – F40 kan det oppføres en boenhet. Område F1 kan disponeres til to boenheter og område F4 til tre boenheter.

- 3.2 Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje, evt. med underetasje der terrengforholdene ligger til rette. Bebyggelsen skal plasseres med overkant gulv som angitt i koteverdi på plankartet. Høyden kan justeres +/- 0,5 meter ved prosjektering/gjennomføring for å kunne tilpasse plasseringen best mulig til eksisterende terreng.
- 3.3 Bebyggelsen kan ha saltak, pulttak eller flatt tak, evt. med takterrasse. For bygninger med saltak skal mønehøyde ikke overstige 5,8 meter og gesimshøyde ikke overstige 4,0 meter målt fra naturlig terreng. For bygninger med flate tak eller pulttak, skal gesimshøyde ikke overstige 5,8 meter målt fra naturlig terreng.
- 3.4 Hver enhet kan ha et totalt bruksareal på inn til 120 m² inkl. evt. frittstående boder/anneks. Bebyggelse med tilhørende terrasser må plasseres innenfor byggegrensene på plankartet. Terrasser (plattinger) på naturlig terreng, kan anlegges utenfor byggegrense.

Det er kun tillatt å sprengte fjell for bebyggelse og infrastruktur, og ikke for etablering av anlegg som hage/plen, terrasser/plattinger eller lignende.

Samlet areal for terrasse/platting skal ikke overstige 30 m². Samlet overbygget uteareal skal ikke overstige 10 m².

Frittstående uthus og anneks med bebygd areal mindre enn 20 m² kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere tomtegrense enn 1,0 meter.

- 3.5 Bebyggelse og anlegg skal i størst mulig grad underordne seg naturpreget i området mht. utforming, utforming og utvendig fargevalg. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som har samhörighet med omgivelsene. Synlig høyde på grunnmur skal ikke overstige 1,0 meter.
- 3.6 Forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein og ikke være høyere enn 1,2 meter målt fra naturlig terreng. Levegger skal ikke være høyere enn 1,5 meter.
- 3.7 Naturlig terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes på tomtene. Det er ikke tillatt å utføre vesentlige terrenginngrep utenfor byggegrense, eller oppføre forstøtningsmurer, gjerder eller andre konstruksjoner utenfor byggegrense.
- 3.8 Nye brygger, båthus/båtgarasjer og sjøboder er ikke tillatt. Tiltak som kan hindre allmennhetens ferdsel i strandsonen er ikke tillatt.

Område N1

- 3.9 Området nyttes til båtservice og opplag. Tillatt utnyttelse, planeringshøyde og maks bygningshøyde er angitt på plankartet. Tomtens planeringshøyde skal anlegges med 5 % fall mot øst slik at nivået i den østre delen blir liggende på k. + 32 og i den vestre delen på k. +38. Planeringshøyden kan fravikes med +/- 0,5 meter.

Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i terreng eller vegetasjon i området mellom byggegrense og formålsgrense.

Atkomst til området skal anlegges/opprettholdes fra vei a_V1.

Område T

3.10 Området nyttes til trafo.

Område R

3.11 Området nyttes til renovasjonsanlegg. Renovasjonsløsning skal godkjennes av kommunens renovasjonsselskap.

Område SB1

3.12 Området nyttes til bryggeanlegg for fritidsbåter. Anlegget skal utføres med flyteelementer. Det er ikke tillatt å mudre eller utføre andre tiltak i sjøbunnen i området. Ytterpunktene på pirer/brygger skal lyssettes i samråd med havnemyndighet.

4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 I områdene skal det anlegges kjøreveg og parkering med trafikkdelere, rabatter, grøfter mv. Anlegget skal utformes i samsvar med kravene for private veier i *Vegnormaler for Lillesand kommune*.

4.2 Kryss og avkjørsler med tilhørende frisiktsoner, skal utformes og vedlikeholdes i henhold til veimyndighetenes krav.

4.3 Vei a_V2 og parkeringsplass a_P5 er konstruert digitalt i veiprogrammet Gemini Terreng som underlag for reguleringsplanen. Høydene kan justeres ved gjennomføring (i tekniske planer) for å tilpasse anleggene best mulig til naturlig terreng.

5.0 GRØNNSTRUKTUR

Turveg

5.1 Områder avsatt til «Turveg» kan anlegges med grusdekke i inntil 1,5 meters bredde. Fyllingsskråninger skal tildekkes med stedege vegetasjonsmasser. Traséene skal tilpasses naturlig terreng, men i nødvendig grad bygges opp for å oppnå stigning på maks 1:6.

Turvegene er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

Fellesområde/lek, badeområder f_BP1 – f_BP2

- 5.2 Områdene skal opparbeides og legges til rette for felles bruk i tråd med formålet. Detaljplan som er godkjent av Lillesand kommune skal legges til grunn for gjennomføring. I område f_BP2 kan det ryddes vegetasjon og terrenget påkjøres sand eller jord (gressbakke).

Områdene er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

Friluftsmål a_FR1 – a_FR4

- 6.1 Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon i området - bortsett fra forsiktig tynning og normal skjøtsel, unntatt når dette er påkrevd for å gjennomføre tekniske anlegg eller fellestiltak.
- 6.2 Gangatkomst fra «turvegene» inn til hver hytte kan etableres som stier med maks bredde 1,5 meter. Traséene tilpasses naturlig terreng uten større oppfyllinger eller terrenginngrep. Stiene kan nyttes til vann- og avløpstraseer og som anleggsveier i byggefasen.
- 6.3 Mindre interne stiforbindelser kan anlegges som tråkk med grus- eller barkdekke på naturlig terreng.
- 6.4 Områdene kan tilrettelegges for fritidsaktiviteter og fellestiltak.

Vern av kulturminne KM1 – KM2

- 6.5 Områder avsatt til vern av automatisk fredete kulturminner er fra steinalder. Kulturminnene er ikke synlige på markoverflaten. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på kulturminnene er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes Aust-Agder fylkeskommune i god tid før arbeidet er planlagt igangsettes.”

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Område Fa1

- 7.1 Områdene nyttes til båttrafikk og ferdsel.

Badeområder f_BAD1 – f_BAD2

- 7.2 I område BAD1 kan anlegges felles badebrygge med trapeatkomst gjennom friluftsområde a_FR4.
- 7.3 I område BAD2 kan anlegges badestrand. Tiltak i sjøbunnen er ikke tillatt.

8.0 HENSYNSSONER

- 8.1 I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.
- 8.2 Innenfor faresonene for høyspentlinjen kan det ikke gjennomføres tiltak uten særskilt samtykke fra linje-eier. Ved montering av ny linje i område H370_1 må linjen plasseres slik at avstanden fra senter til grensen for faresonen blir minst 8,0 meter.
- 8.3 Innenfor bestemmelsesområdet (nåværende høyspenttrasé) kan det ikke gjennomføres tiltak før høyspentlinjen er flyttet og lagt ned i jordkabel som angitt på plankartet.

9.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 9.1 Parkeringsplasser i flg. kravet i punkt 2.3 skal være etablert før bebyggelsen tas i bruk.
- 9.2 Atkomstvei a_V2 må være etablert fram til og langs tomtegrense før bebyggelse i områdene F5 – F11 tas i bruk. Atkomstvei a_V2, parkering a_P5 og gangforbindelse fra parkeringen til den enkelte boenhet skal være etablert før bebyggelse i områdene F12 – F40 tas i bruk.
- 9.3 Stier som nyttes som anleggsveier i byggefasen skal være «tilbakeført» til maks 1,5 meters bredde før tilhørende fritidsbolig tas i bruk.
- 9.4 Fellestiltak som nevnt i punktene 5.1, 7.2 og 7.3 skal være etablert før første boenhet i områdene F5 – F40 tas i bruk.
