

Planbestemmelser for Hallbjønnsekken vest.

1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5).

1.1 Fellesbestemmelser for byggeområder

- a. Alle bygninger og anlegg skal anmeldes til det faste utvalget for plansaker.
- b. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart. Gamle furutrær i området skal bevares.
- c. Inngrep og sår i landskapet skal utbedres i størst mulig grad. Fyllinger skal jordkles og tilsåes.
- d. Hovedfarge på bygninger skal tilpasses fargebruk i området. Bygninger skal beises i farge mellombrunt til svart.
- e. Tak tekkes med torv, tre eller naturstein.
- f. Sekundærbygning tillates inntil 1m fra grense etter nabosamtykke.
- g. Gjerde eller annen type innhegning, også midlertidige, tillates kun som avskjerming ved innganger. Avskjermet område begrenses til 30 m²
- h. Vinduer og glasspartier med sprosser skal ha gjennomgående sprosser.
- i. Synlige betongmurer høyere enn 0,3m skal forblendes med naturstein.
- j. Alle hovedbygg skal tilkobles vann og avløpsnett.
- k. Alle bygg og anlegg kan gjenoppføres i tilfelle brann.

1.2 Fritidsboliger F1 – F5

- a. I området skal det oppføres frittliggende hytter. Størrelse på de enkelte hytter kan varieres, men alle skal ha saltak.
- b. Takvinkel skal være mellom 22° og 32°.
- c. Hyttene tillates bygd i en etasje samt loftsetasje. Det tillates at loftet innredes til beboelse.
- d. Det tillates at gangveier opparbeides til enkle kjøreveier, maks 2,5 m bredde.
- e. Parkeringsplass ved den enkelte hytte skal anlegges på en skånsom måte med minst mulig inngrep i terrenget. Plassering av slike parkeringsplasser skal anmeldes sammen med den enkelte hytte.
- f. Det tillates oppført 2 sekundærbygning på tomtene i en etasje innenfor angitt utnyttelse etter søknad til lokal bygningsmyndighet.
Mønehøyde for sekundærbygning nr1 er 4,2 m og maksimum 30 m2 BRA.
Mønehøyde for sekundærbygning nr 2 er 3,5 m og maksimum 15 m2 BRA.
Takvinkel på sekundærbygg som på hovedbygning.
- g. Festepunkt 123,56,88 og 89 sammenføres til en tomt, på tomten tillates tunbebyggelse **med ett annek med mønehøyde 4,2 og maksimum 40 m2 BRA ut over bestemmelsen i punkt f.**
- h. Nye tomter F5-1,F5-2, er angitt med underetasje U, Hovedplan H1 og mønehøyde M i plan. F5-1 og F5-2 tillates ikke med beboelsesrom på loft. Møneretning er angitt på plan. For Tomt F1-1, F2-1 og F2-2 gjelder bestemmelser a – f.

- i. Festeavtalenes begrensning på 15m innbyrdes avstand mellom hytter skal gjelde så langt det er mulig, det faste utvalg for plansaker kan tillate mindre avstand. Bestemmelsen gjelder hovedbygning.

1.3 Fritidsbebyggelse F6 og F7.

- a. I områdene skal det oppføres frittliggende hytter. Størrelse på de enkelte hytter kan varieres, men alle skal ha saltak. **Mønehøyde 4,8 m. Maksimum BRA hovedbygning 180 m².**
- b. Takvinkel skal være mellom 25° og 30°.
- c. Hyttene tillates bygd i en etasje samt loftsetasje. Det tillates at loftet innredes til beboelse. Det skal avsettes plass til 2 p plasser på tomt.
- d. **Det tillates oppført 2 sekundærbygning på tomtene i en etasje innenfor angitt utnyttelse etter søknad til lokal bygningsmyndighet.**
Mønehøyde for sekundærbygning nr 2 er 4,2 m og maksimum 30 m² BRA.
Mønehøyde for sekundærbygning nr 3 er 3,5 m og maksimum 15 m² BRA.
Alle bygg på en tomt skal ha samme takvinkel form og uttrykk.
- e. Det tillates åpent overbygget areal med inntil 15% BYA for hver bygning.

1.4 Fritidsbebyggelse F8

- a. I området skal det oppføres frittliggende hytter. Størrelse på de enkelte hytter kan varieres, men alle skal ha saltak. Maksimum BRA = 180 m²
- b. Takvinkel skal være mellom 25° og 30°.
- c. Hyttene tillates bygd i en etasje samt loftsetasje. Det tillates at loftet innredes til beboelse.
- d. Det skal avsettes plass til 2 p plasser på tomt.
- e. Det tillates oppført 2 sekundærbygning på tomtene i en etasje innenfor angitt utnyttelse etter søknad til lokal bygningsmyndighet.
Mønehøyde for sekundærbygning nr1 er 4,2 m og maksimum 30 m² BRA.
Mønehøyde for sekundærbygning nr 2 er 3,5 m og maksimum 15 m² BRA.
Takvinkel på sekundærbygg som på hovedbygning
- f. Møneretning, mønehøyde M og hovedplan H1 er angitt i plan.
- g. Det tillates åpent overbygget areal med inntil 15% BYA for hver bygning.

1.5 Fritidsbebyggelse Konsentrert FK1.

- a. I området kan det oppføres appartementshytter med maks 8 enheter i hver bygning.
- b. Bebyggelsen skal ha saltak og all bebyggelse skal ha samme takvinkel og enhetlig preg i utforming og materialbruk.
- c. Hytter i rekke skal oppføres i to etasjer. Mønehøyde M og hovedplan H1 er angitt i plan.
- d. Møneretning som vist i plan. Takvinkel 23 - 27°.
- e. Parkering som vist i plan.

1.6 Fritidsbebyggelse konsentrert FK2

- a. Vertikalt delte hytter tillates bygd i en etasje samt loftsetasje, det tillates at loftet innredes til beboelse.
- b. Møneretning som vist i plan. Takvinkel 27°.
- c. Parkering som vist i plan.
- d. Takopplett er ikke tillat.
- e. Materialbruk som for eldre hytter i området.

1.7 Fritidsbebyggelse konsentrert FK3 og FK4

- a. Bebyggelsen skal plasseres som vist i plan.
- b. Bebyggelsen tillates bygd i to etasjer, mønehøyde - M. og Hovedplan - H1. er angitt i plan.
- c. Bygningene skal ha saltak på 27°.
- d. Det tillates underetasje på tomt 30 og 31, høyde er angitt med U.
- e. Det tillates oppført carport og bod som vist i plan med stiplet linje. Tak skal utføres som flatt tak, gesims maks 3,0 m over H1.
- f. Bebyggelsen skal ha enhetlig form og uttrykk.
- g. Bebyggelsen kan varieres i størrelse som vist i plan.
- h. Parkering som vist i plan.
- i. Takopplett er ikke tillat.

1.8 Fritidsbebyggelse blokk FB1

- a. Eksisterende bygg reguleres som det er. Området anses som utbygd.
- b. Parkering som vist i plan.
- c. Det tillates sekundærbygg, uthus, inntil 35 m² BRA. Maks mønehøyde 4.2 m.

1.9 Serviceområde servering S1

- a. Eksisterende bygg reguleres som det er og området anses som utbygd.
- b. Det tillates mindre endringer av fasade.
- c. Det tillates anlagt terrasser med overdekking.
- d. Det tillates mindre tilbygg på nordside av hovedbygning inntil 50 m² BRA.

1.10 Serviceområde overnatting S2I

- a. Det tillates oppført service og overnattingsbygg i 2 etasjer.
- b. Maksimum antall rom for overnatting er 30.
- c. Utnyttelse BRA = 1200 m²
- d. Møneretning som vist i plan.
- e. Takvinkel som hovedbygg S1.
- f. Materialbruk som S1.

1.11 Offentlig anlegg, rensestasjon

- a. Rensestasjon er etablert og reguleres som det er.
- b. Anlegget kan utvides ved behov etter søknad til det faste utvalget for plansaker.
- c. Bygningen skal ha saltak og gis en utforming som står i stil med øvrig bebyggelse.

- d. Anleggets plassering i terrenget skal skje på en mest mulig skånsom måte, og uteområdet skal gis en tiltalende utforming.

1.12 Privat vannforsyningsanlegg V2, V3 og V4.

- a. V2 og V3, pumpehus og trykkforsterkeranlegg er etablert og reguleres som de er.
- b. V4, nytt pumpehus, skal utføres med materialbruk som V2 og V3
- c. Anleggene kan utvides ved behov etter søknad til det faste utvalget for plansaker.
- d. Anleggene skal ha en tiltalende utforming og uteområder skal opparbeides og tilsåes.

1.13 Annen Offentlig bebyggelse, Røde Kors hytta.

- a. Røde Kors hytta reguleres som den er.
- b. Anlegget kan utvides etter behov etter søknad til det faste utvalget for plansaker.

1.14 Skianlegg

- a. Innenfor området tillates næringsvirksomhet i form av skitrekk, servering, salg og utleie.
- b. Innen område kan det tilrettelegges for sommeraktiviteter så som sykkeltrase, tilrettelegging for bading, sommerarrangementer med mer.
- c. Innenfor området tillates bearbeiding av terreng i samsvar med formålet.
- d. Det kan oppføres drifts- og servicebygninger etter søknad til det faste utvalget for plansaker.
- e. Anlegget tillates flombelyst.
- f. I området kan det etableres snøproduksjonsanlegg.

1.15 Aktivitetsområde A1

- a. Aktivitetsområdet skal benyttes til tennis- og sandvolleyballbane. Det tillates innhegning med nett ihht formålet.

1.16 Aktivitetsområde A2

- a. Området reguleres til ballspill. Området tillates benyttet til parkering for skianlegg i vintersesongen.

1.17 Aktivitetsområde ved vann.

- a. I området kan det planeres og opparbeides områder for allmenn benyttelse. Innenfor området kan det føres opp overbygd åpent areal til grillformål med maks 30 m² BRA pr enhet.
- b. Det kan tilrettelegges strandområde for badeaktivitet med sandstrand.

1.18 Lekeplasser L1, L2, L3 og L4

- a. Det skal anlegges sandlekeplasser med minimumstørrelse 50 m² som vist i plan.

2. Samferdselsanlegg. (PBL § 12 – 5 ledd nr 2)

2.1 Offentlig kjøreveg

- a. FV 45 er etablert og vist i plan til midtlinje. Avkjørsel til Hallbjønnsekken vest skal utbedres som vist i plan.
- b. Ved etablering av område F6 og F7 kan avkjørsel vest i plan stenges.

2.1 Private veger

- a. I planen er det vist private kjøreveger.

PV 1 - Kjøreveg bredde 5,0 m og 1,25 m skulder, regulert bredde 7,5 m.

PV 2 - Kjøreveg bredde 3,5 m og 1,25 m skulder, regulert bredde 6,0 m.

PV 3 – Kjøreveg bredde 2,5 m og 0,75 m skulder, regulert bredde 4,0 m

2.1 Parkeringsplasser

- a. Parkeringsplass P1, P2, P3 og P8, skal være p plasser for allmenheten.
- b. Parkeringsplass P4, P5, P6, P7, P9 OG P10 P11 og P12 skal benyttes til parkering og gjesteparkering i forbindelse med hytteområdene.
- c. BP 1 skal benyttes til bobilparkering.
- d. Parkeringsplasser skal anlegges som vist i plan.

2.2 Telestasjon

- a. Telestasjonen med mast reguleres som den er.
- b. Anlegget kan utvides etter behov etter søknad til det faste utvalget for plansaker.

2.3 Teknisk infrastruktur

- a. Transformator kiosker
- b. Høyspentlinje sikres med 7,5 m sikkerhetssone fra senter linje.

3 Grønnstruktur (PBL § 12 – 5. ledd nr 3)

3.1 Friområder, grønnstruktur og friluftsområde.

- a. Områdene skal i størst mulig grad opprettholdes slik det er i dag, med trær og vegetasjon.
- b. Grønnstrukturområder skal etableres i områder mot fylkesvei og skjøtsel tillates ved tynning og beplantning.
- c. Friområder skal etableres i hytteområder og mot skianlegg. I friområdene er det tillat med tynning og tilrettelegging av aktivitetsfremmende tiltak så som stier og løyper gjennom områdene.
- d. I friluftsområde er det tillat med etablering av skiløype i skisesong.
- e. Det tillates nedgraving av nødvendig ledningsanlegg, så som vann, avløp, strøm, tv kabel med mer i alle grønnstrukturområder.

3.2 Bevaring vegetasjon

- a. Gamle og store furutrær skal bevares, det er ikke tillatt med inngrep i terreng eller på bakken nærmere enn 2 meter fra trekroners ytterkant og 7,5 m fra stamme.

5. Sjø og vassdrag (PBL § 12-5. ledd nr 6)

5.1 Aktivitetsområde i vann.

- a. Det kan anlegges flytebrygger til badeaktivitet og småbåtfortøying.

5.2 Friluftstområde sjø og vassdrag.

Det tillates sommer og vinteraktiviteter på og i vann. Det tillates tilrettelegging for aktiviteter på is så som skøytebane i vintersesongen.

6 Hensynssoner (PBL § 12-6)

6.1 Sikringsoner

Frisikt

Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerder og murer med mer) som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veibane.

6.2 Faresoner

Høyspenningsanlegg.

Fareområdet gjelder høyspentlinje. Det tillates ikke etablering av bebyggelse innenfor fareområdet. Fareområdets totale bredde er 15 m. Med lik utbredelse på hver side av luftstrekket. Fareområdet ved jordkabel har totalbredde på 4 m.

7 Rekkefølgekrav

- a. Lekeplass skal være opparbeidet i delområde før det gis brukstillatelse for fritidsboliger innenfor tilhørende delområde.
- b. Privat veg innenfor delområder skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for fritidsboligene i tilhørende delområde.
- c. Støyskjerm, voll skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for fritidsboliger i FK3.
- d. Tekniske planer for delområde skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse i tilhørende delområde.
- e. I felt FK3 skal overordnet arbeid med planering, etablering av veier, p. plasser og ledninger i grunnen gjennomføres i løpet av ett år etter oppstart.

Kristiansand 26. 08. 2013.