

BREKKESTØSLETTA

Detaljregulering

**BESTEMMELSER**

Plankartets dato: 25.05.09

Bestemmelsenes dato: 25.05.09

Siste revisjon av plankartet: 29.11.24

Siste revisjon av bestemmelsene: 18.12.24

<i>Behandling</i>	<i>Dato</i>	<i>Sign</i>
Melding om planarbeid	18.11.08	RM
Behandlet 1.gang i planutvalget	12.04.10	EG
Behandlet 1. gang i planutvalget (ny)	07.06.10	EG
Utlagt til offentlig ettersyn	25.06. – 01.09.10	EG
Behandlet andre gang i planutvalget		
Behandlet i Lillesand bystyre		

1.0 GENERELT

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med områdegrense på plankartet.
- 1.2 Området disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens §§ 11-7 og 11-8:

Bebyggelse og anlegg - § 12-5 2. ledd pkt. 1

- boligbebyggelse B1, B7, B8, B9, 10
- konsentrert småhusbebyggelse B2, B3
- frittliggende småhusbebyggelse B4 – B6
- uteoppholdsareal Fg1, Fg2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5 2. ledd nr. 2

- kjørevei Tk1, Fa1, Fa2
- fortau Tg1
- gang- og sykkelvei Tg2
- annen veigrunn -
- parkeringsplasser Sp1 – Sp5, Fp1

Landbruks-, natur- og friluftsmål - § 12-5 2. ledd nr. 5

- landbruksformål L1, L2

Hensynssoner - § 12-6

- frisiktssone ved vei -

2.0 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Sammen med søknad om tiltak skal det fremlegges en situasjonsplan for den enkelte tomt eller delområde. Situasjonsplanen skal vise atkomst, parkeringsplasser og hvordan øvrig del av tomta skal tilrettelegges for uteopphold og lek. Det skal redegjøres for parkeringsdekning og dimensjonering av friområder og lekeareal. Ved byggemelding skal det vedlegges snitt-tegninger gjennom tomten.

For områdene B4 – B6 skal det foreligge dokumentasjon (illustrasjoner, fotomontasje eller lignende) som

på tilfredsstillende måte viser virkningen av bebyggelse og anlegg sett fra fylkesveien.

- 2.2 For områdene B3, B7 og B8 må det foreligge godkjent detaljregulering etter plan- og bygningslovens § 12-3 som grunnlag for gjennomføring og utbygging. Antall boenheter, plassering av bygninger og anlegg, parkering mv. fastsettes ved behandling av byggemelding.
- 2.3 Forstøtningsmurer skal ha en enhetlig utforming fortrinnsvis i naturstein. Fyllinger skal jordsettes og tilsås/beplantes. Bratte skjæringer skal sikres eller avtrappes.
- 2.4 Utforming og dimensjonering av uteoppholdsarealer og lekeplasser skal tilfredsstillende Lillesand kommunes generelle retningslinjer.
- 2.5 Minst 50 % av antall nye boenheter skal kunne tilrettelegges for universell utforming. **Bolig innenfor B10 skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet.**
- 2.6 Det skal opparbeides p-plasser for bebyggelsens behov. Parkeringsdekningen skal minst tilsvare:
- | | |
|--|-----------------------|
| • Bolig/bruksenhet < 70 m ² | 2,0 plasser |
| • Bolig/bruksenhet > 70 m ² | 1,0 plass |
| • Besøksplasser | 0,3 plasser pr. enhet |

Kravet til besøksplasser gjelder for områder med konsentrert småhusbebyggelse.

- 2.7 Bebyggelsen i område B2 må sikres biloppstillings-/garasjeplass i område Sp4 ved tinglyst erklæring.
- 2.8 Lillesand kommunes normer for vann og avløp, vei og lekeplasser skal følges.

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG - § 12-5 2. ledd nr. 1 (boligbebyggelse)

- 3.1 Områdene B1, B7 og B8 disponeres til frittliggende og/eller konsentrert småhusbebyggelse som vist på planen. Områdene B2 – B3 disponeres til konsentrert småhusbebyggelse med inntil 4 boliger i hver enhet. Områdene B4 – B6 disponeres til frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger). **Områdene B9 og B10 disponeres til frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger) med inntil 1 bolig pr felt.**
- 3.2 Boligene skal plasseres innenfor byggegrensene med den viste møneretning og høyde, og ha en utforming og arkitektur som harmonerer med og tar hensyn til det verneverdige eldre bygningsmiljøet i Brekkestø. Bygninger innenfor samme gruppe skal ha en enhetlig utforming mht fasadeuttrykk og materialbruk.

Området deles inn i følgende grupper:

- B1
 - B2 – B3
 - B4 – B6
 - B7 – B8
 - **B9 – B10**
- 3.3 Boligene kan ha maks 2 etasjer + loft med følgende unntak:
- Boligene på tomtene 5 og 6 i områdene B4 og B5 kan ha maksimalt 1 etasje + kjeller eller underetasje mot vest og nord.
 - Boligene på tomtene 2 og 4 i område B6 kan ha underetasje mot syd.
- 3.4 Tomtene skal i hovedsak ha atkomst i samme plan som husets hovedetasje. Boligene på tomtene 2 og 4 i delområde B6 kan ha atkomst til underetasje. Leilighetene i annen etasje i 3- og/eller 4-mannsboligene i område B2 og eventuelt B3 kan ha atkomst via utvendige trapper.
-

3.5 Alle bygninger skal ha saltak. Eventuelle takoppløft/kvister kan ikke utgjøre mer enn 40 % på hver side av takflaten.

3.6 Garasjer kan plasseres utenfor byggegrense. Avstand fra veikant skal være minst 2,0 meter når garasjen står parallelt med vei og minst 6,5 meter når garasjen er orientert med åpningen mot vei. Garasje kan plasseres inn til 1,0 meter fra tomtegrense mot annet areal.

Tillatelse til plassering av garasje innenfor byggegrense mot vei gjelder ikke fylkesvei 232.

Garasjer, bod o.l. som ikke er beregnet for varig opphold kan plasseres utenfor byggegrensen angitt i felt B9 og B10.

3.7 Garasje kan ha bebygd areal (BYA) inntil 50 m² og maks mønehøyde på 6,0 meter målt fra ferdig garasjegrav. Det er ikke tillatt å innrede beboelsesrom i garasje. Garasje skal ha samme takvinkel som bolighuset.

3.8 Tillatt grad av utnyttelse er angitt på plankartet. Balkonger/terrasser og svalganger skal ikke medregnes i utnyttelsesgraden. Åpne biloppstillingsplasser medregnes med 20 m² pr. tomt/boenhet.

3.9 Maks. mønehøyde er angitt i kote på plankartet. Der høyde ikke er angitt skal maks. mønehøyde ikke overskride 9,0 meter målt fra ferdig opparbeidet terreng.

3.10 Forstøtningsmur kan oppføres i tomtegrense. På tomtene 5 og 6 i områdene B4 og B5 kan muren plasseres som vist på plankartet med maks topp mur som angitt i kote. Plassering og utforming skal tilpasses terrenget og omgivelsene.

3.11 Uteoppholdsarealer Fg1 – Fg2 er felles for boligene i områdene B1 – B6.

~~3.12 Ved detaljregulering av område B8 må verneverdien av den SEFRAK-registrerte bebyggelsen undersøkes nærmere og nødvendige reguleringsmessige tiltak gjennomføres.~~

4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - § 12-5 2. ledd nr. 2

4.1 Planen viser senterlinje, skulderkant og sideareal. Det kan foretas mindre justeringer av veienes lengdeprofil i forbindelse med detaljplanlegging og prosjektering.

4.2 Veifylling skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 og skal jordsettes. Fyllingen kan legges inn på tilstøtende areal selv om dette ikke er vist som veiformål på plankartet.

4.3 Den tidligere fylkesveitraséen (regulert til gang- og sykkelvei), kan nyttes til kjøreatkomst til område B8, samt B9 og B10.

4.4 Parkeringsplasser Sp1 – Sp5 nyttes som parkering for omkringliggende boliger og fritidsbebyggelse. Regulerte sidearealer til områdene Sp1, Sp2, Sp4 og Sp5 mot fylkesveien inngår som privat areal som del av parkeringsområdet. Område Sp4 skal opparbeides med rabatter og beplantning på grunnlag av detaljplan godkjent av Lillesand kommune, jfr. punkt 6.9.

4.5 Atkomst Fa1 er felles for brukere/rettighetshavere til p-plasser Sp1 – Sp3 og for boligene i områdene B4 – B6.

4.6 Atkomst Fa2 er felles for boligene i områdene B2 og B3.

4.7 Busslomme skal etableres langs fv. 232 som vist på plankartet.

5.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER - § 12-5 2. ledd nr. 5

5.1 Områdene gjelder eksisterende landbruksområder. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre anlegg innenfor disse områdene som ikke har direkte tilknytning til landbruk. Våningshus tillates ikke.

6.0 HENSYNSSONER - § 12-6

6.1 Siktsonene skal planeres i samme nivå eller lavere enn tilstøtende vei. Det er ikke tillatt å beplante områdene eller nytte områdene slik at fri sikt over 0,5 meter hindres. Begrensningene som dette medfører for tomteutnyttelsen, skal tinglyses som heftelse i skjøtene/festekontraktene. Der siktsoner ikke er vist fastsettes kravet ved behandling av byggemelding.

7.0 REKKEFØLGEKRAV

- 7.1 Parkeringsplasser iflg. bestemmelsenes krav skal opparbeides i takt med utbyggingen og være anlagt når tilhørende bolig tas i bruk, jfr. bestemmelsenes punkt 2.5. Rett til biloppstillings- og garasje plass i område Sp4 for boligene i område B2, må være tinglyst før boligene i område B2 tas i bruk.
- 7.2 Lekeplass og ballslette i område Fg2 skal være opparbeidet i samsvar med godkjent detaljplan før første bolig i områdene B2 – B6 tas i bruk.
- 7.3 Fellesordninger for post og renovasjon skal være etablert før tilhørende boliger tas i bruk.
- 7.4 Siktsoner skal opparbeides samtidig med veianleggene.
- 7.5 Veifyllinger skal være jordkledd og veiskjæringer sikret i tråd med kommunens tekniske veinorm før anlegget tas i bruk.
- 7.6 Forstøtningsmurer på tomtene nr. 5 og 6 i områdene B4 og B5 skal settes opp i forbindelse med gjennomføring av tekniske anlegg innenfor delområdene B4 – B6.
- 7.7 Før områdene kan bygges ut må det dokumenteres tilfredsstillende brannvannforsyning (min. 20 l/sek).
- 7.8 Busslomme med tilhørende fortau langs fylkesvei 232 må være etablert før ny bebyggelse tas i bruk, jfr. punkt 4.7.
- 7.9 Beplantning i område Sp4 skal være gjennomført for nye boliger tas i bruk, jfr. punkt 4.4.

DATO: 25.05.09

Revisjoner: 10.07.09
11.09.09
26.02.10 – endring av punkt 2.2
10.05.10
15.09.10
24.09.10
08.11.10
18.12.24