

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 02.01.2020 Bestemmelsenes dato: 02.01.2020  
Sist revidert: 20.04.2020 Sist revidert: 20.04.2020

### § 1

#### GENERELT

1.01 Planområdet er regulert til følgende formål:

##### **Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)**

- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse BFS1-BFS9
- Boligbebyggelse, Konsentrert småhusbebyggelse BKS
- Lek, BLK
- Annet uteoppholdsareal, BAU
- Renovasjonsanlegg, f\_BRE1 og f\_BRE2
- Annen særskilt bebyggelse og anlegg, BAS1 og BAS2
- Kombinert bebyggelse og anlegg, Bolig/Forretning/Kontor, BKB

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)**

- Kjørvevei, o\_SVK1-SVK17
- Fortau, o\_SF1 – SF5
- Annen veigrunn – Tekniske anlegg, o\_SVT1 og o\_SVT2
- Annen veigrunn – grøntareal, o\_SVG og SVG

##### **Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)**

- Turveg, GT1-GT2
- Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, bevaring av terreng og uteopphold, GAA

##### **Landbruk-, natur- og friluftsområde (Pbl § 12-5, ledd nr 5)**

- Friluftsmål, LF

##### **Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5, ledd nr 6)**

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, VJV1 og VJV2

##### **Hensynssoner (Pbl § 12-6)**

- Støysone, Gul sone, H220\_1

- Faresone, flom, H320\_1 og H320\_2
- Friluftsliv, H530\_1 og H530\_2

**Bestemmelsesområde (Pbl § 12-7)**

- Midlertidig anleggsbelte, BO #1

**§ 2**

**FELLESBESTEMMELSER**

- 2.01 Boligbebyggelsen skal tilknyttes kommunalt vannforsynings- og avløpsanlegg.
- 2.02 Planert tomt for bolig (1, 13 og 46-49) og kjørevei SKV2 og SKV14 med tilliggende fortau skal ikke ha lavere nivå enn kote 164,8 av hensyn til 200-årsflom med klimapåslag og sikkerhetsmargin. Fortau o\_SF1 og o\_SF2 skal ikke ha lavere nivå enn kote +165.
- 2.03 Nettstasjoner tillates oppført innenfor planområdet, unntatt i byggeforbudssonen til fylkesveien, etter godkjenning fra kommunen. Nettstasjon inngår ikke i beregning av tillatt utnyttelsesgrad. Det er 5 meter byggegrense til nettstasjon.
- 2.04 Situasjonsplan i målestokk skal 1:500 skal legges ved byggesøknad. Denne skal vise plassering av bygninger og andre konstruksjoner, parkering, forstøtningsmurer, snuareal/hammer, plassering av renovasjonsløsning og uteoppholdsarealer.
- 2.05 Det er tillatt å etablere fordrøyningsbasseng for overflatevann innenfor alle arealformålene innenfor planavgrensningen, unntatt i byggeforbudssonen til fylkesveien
- 2.06 Dersom det under arbeider i marka avdekkes kulturminner, gjenstander eller andre tegn 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, 2. ledd.
- 2.07 Det dyrkbare jordlaget angitt i Gårdskart hos Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) i område BKS, samt del av vei SVK8 og tilstøtende tomter 52-55 skal deponeres på eksisterende dyrka eller annen dyrkbar mark i nærområdet.
- 2.08 Innenfor frisktlinjene til vei skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn tilstøtende vegers nivå. Det er ikke tillatt med beplantning, busker eller trær i siktsonen.

**§ 3**

**BEBYGGELSE OG ANLEGG**

**Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BFS9**

- 3.01 I område BFS er det tillatt å oppføre eneboliger eller tomannsboliger med maksimalt tillatt samlet bebygd areal (BYA) pr. tomt: BYA = 300 m<sup>2</sup>, unntatt på tomt 1-5, 14, 15, 19, 39, 41, 44, 45 og 50 der maksimalt tillatt samlet bebygd areal (BYA) pr. tomt: BYA = 220 m<sup>2</sup> og tilleggstomt 56 der BYA = 150 m<sup>2</sup>, samt at tomt 57 er tilleggsareal til tomt 6, 12 eller 36/77 og BYA = 0 m<sup>2</sup>. Tomt 56 skal enten være tilleggstomt til tomt 53 eller inngå i en fremtidig tomt utenfor planområdet i øst.

- 3.02 Byggegrenser på plankartet er absolutte, unntatt på tomt 3 der det er tillatt med inntil 1 meter mur/oppfylling av terreng mellom byggegrensen og formålsgrensen og på tomt 32 der det er tillatt å senke terrenget til kote +180 mellom byggegrensen og formålsgrensen.
- 3.03 Bygninger med flate tak skal ha maksimal gesimshøyde 6,8 meter målt fra H01 (gulvhøyde første hovedetasje). Bygg med skråtak (pulttak, valmtak, saltak), skal ha maksimal mønehøyde 8 meter målt fra H01, unntatt tomt 5, 15, 42 og 43 der maksimal gesimshøyde på bygg med flatt tak er 4 meter og der maksimal mønehøyde på bygg med skrått tak er 5,5 meter målt fra H01. Maksimal høyde fra planert terreng til H01/U01 ved inngangsdør er 1 meter. Det er tillatt med synlige murer med høyde inntil 3 meter på 1-3 vegger dersom bolig bygges med underetasje eller kjeller.
- 3.04 Hver bolig/boenhet skal ha minimum 2 p-plasser for personbil og egnet plass for oppstilling av renovasjonsutstyr på egen tomt, unntatt tomt 38 – 40, 43 og 44 som skal ha renovasjonsdunker i f\_BRE1 og tomt 4-6 i f\_BRE2.
- 3.05 Det er ikke tillatt med høyere synlig mur eller skråning enn 2 meter på tomta, men man kan kombinere mur og skråning og lage en synlig nivåforskjell på inntil 3 meter i forhold til eksisterende terreng pr. tiltak.
- 3.06 Det er krav om et minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig på 200 m<sup>2</sup> og pr. tomannsbolig eller enebolig med leilighet/hybel på 250 m<sup>2</sup>.

### **Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, BKS**

- 3.07 I område BKS er tillatt å oppføre konsentrert småhusbebyggelse, i kombinasjon med frittliggende småhusbebyggelse. Maksimalt tillatt samlet bebygd areal (BYA) er BYA = 3500 m<sup>2</sup>. Maksimal størrelse pr. boenhet er: BRA = 150 m<sup>2</sup>.
- 3.08 Før utbygging kan finne sted skal det legges frem en situasjonsplan som krevd i punkt 2.04 ovenfor. Det skal i tillegg utarbeides en faglig beskrivelse og visualisering av planlagte tiltak av arkitekt eller firma/person med tilsvarende kompetanse. Denne skal vise adkomst, parkering, bygningsplassering og utforming, plassering og utforming av felles renovasjonsanlegg, snuplass for søppelbil og uteoppholdsareal med ulik grad av opparbeidelse (gangarealer, plener, trær, møteplasser mv.). Det skal videre synliggjøres hvordan gående kan fortsette fra SKV7/SF5, gjennom/over BKS, til område BAU.
- 3.09 Bygninger med flate tak skal ha maksimal gesimshøyde 10 meter målt fra H01. Bygg med skråtak (pulttak, valmtak, saltak), skal ha maksimal mønehøyde 12 meter målt fra H01. Maksimal høyde fra planert terreng til inngangsdør ved H01/U01 er 1 meter. Det er tillatt med synlige murer med høyde inntil 3 meter på 1-3 vegger dersom bolig har underetasje/p-kjeller.
- 3.10 Bolig/boenhet med BRA under 80 m<sup>2</sup> skal ha minimum 1,25 p-plass for personbil, og boenhet/bolig med BRA over 80 m<sup>2</sup> skal ha minimum 2 parkeringsplasser.
- 3.11 Det er krav om et minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet på 75 m<sup>2</sup>.

### **Annen særskilt bebyggelse og anlegg, BAS1 og BAS2**

- 3.12 I område BAS1 og BAS2 kan det anlegges brygge/badeplattform med maksimale mål 3x5 meter. Tiltaket skal være tilgjengelige for allmennheten.

**Renovasjonsanlegg, f\_BRE1 og f\_BRE2**

3.13 Område f\_BRE1 og f\_BRE2 er felles område for oppstilling av søppeldunker. f\_BRE1 er felles for tomt 38 – 40, 43 og 44. f\_BRE2 er felles for tomt 4-6. Det er tillatt å lage rampe, levegger og takoverbygg.

**Lekeplass, BLK**

3.14 BLK er område for lekeplass. Lekeplassen skal opparbeides med tanke på barn under skolealder, og ha sitteplasser.

**Annet uteoppholdsareal, BAU**

3.15 Område BAU er regulert til område for lekeplass og uteoppholdsareal.

3.16 Området skal minimum utstyres med sandkasse og tre andre typer utstyr til lek og aktivitet for barn i ulike aldersgrupper. Minst 1 apparat skal være funksjonsåpent. Mellom lekeinstallasjoner skal gangveger ha fast dekke. Det skal etableres sitteplasser og bord tilpasset voksne og barn og alle funksjonsgrupper. Lekeplassen skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn.

**Kombinert bebyggelse og anlegg, Bolig/Forretning/Kontor, BKB**

3.17 Se bestemmelse til område BFOK13 i Reguleringsplan for Vegårshei sentrum, PlanId 42122011032R.

**§ 4**

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

**Kjørevei, o\_SKV1 – SKV17**

4.01 o\_SKV1 er offentlig vei og SKV2-SKV17 er private kjøreveier. SKV2 - SKV3, SKV 7 og SKV14 skal asfalteres.

**Fortau, o\_SF1 – SF5**

4.02 o\_SF 1 – SF5 er regulert til område for offentlig og privat fortau. Fortau skal asfalteres.

**Annen veigrunn, grøntareal, o\_SVT1 og o\_SVT2**

*Ingen bestemmelser.*

**Annen veigrunn, grøntareal, o\_SVG og SVG**

*Ingen bestemmelser.*

**§ 5**

**GRØNNSTRUKTUR**

**Turvei, GT1 og GT2**

5.01 GT1-GT2 er regulert til områder for turvei. Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av turveiene skal skje skånsomt og med god terrengtilpasning. Maksimal bredde på gangareal er 2,5 meter. Turveiene skal gruses. Det tillates ikke innretninger eller tiltak innenfor områdene som kan hindre allmenn ferdsel.

**Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, GAA**

5.02 Område GAA er regulert til angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, bevaring av terreng og uteopphold. I området er det ikke tillatt med tiltak som kan skade terrengformasjonen. I området kan det settes opp benker, bord ol.

§ 6

**LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER**

**Friluftsområde, LF**

- 6.01 LF er regulert til friluftsområde. Etter godkjenning fra kommunen er det tillatt med anlegg eller bygninger som vil fremme allmennhetens bruk av friluftsområdene.

§ 7

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

**Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1 og VFV2**

- 7.01 VFV1 og VFV2 er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag. Etter godkjenning fra kommunen er det tillatt med tiltak eller anlegg som vil fremme allmennhetens bruk av friluftsområdene, f.eks. brygge for bading eller fiske.

§ 8

**HENSYNSSONER**

**Støysone, Gul sone, H220\_1**

- 8.01 Utvendig støy er dokumentert (hensynssone H220\_1). Avbøtende tiltak på tomt 3 og 5 skal gjennomføres slik at støy i uteområdene ikke overskrider Lden= 55dB (Gulsone ihht T-1442/2016).

- 8.02 Mer enn 50% av oppholdsrommene i bolig, inkludert minst ett soverom, skal vende mot stille side.

**Faresone, flom, H320\_1 og H320\_2**

- 8.03 Alle tiltak i H320\_1 skal oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot flom og skal derfor ha en høyde på minimum kote +164,8. I område H320\_2 skal fortau o\_SF1 og o\_SF2 ha høyde minimum kote + 165.

**Sone med angitt særlig hensyn friluftsliv, H530\_1 og H530\_2**

- 8.04 I H530 skal alle trær med diameter 20 cm eller mer i brysthøyde stå/bevares. Der det står 3 eller flere trær med diameter 20 cm eller mer i nærheten av hverandre, kan det hogges tre/trær slik at innbyrdes avstand blir maksimalt 15 meter. Det er tillatt å kviste den nederste 1/2 (halvdelen) av treets høyde.

- 8.05 Tiltak som gagnar bruken av området til friluftsliv og rekreasjon er tillatt etter godkjenning fra kommunen.

§ 9

**BESTEMMELSESOMRÅDE**

- 9.01 BO #1 er bestemmelsesområde midlertidig anleggsbelte langs planlagt fortau.
- 9.02 Etter endt utbygging skal terrenget tilbakeføres til samme stand det hadde før utbygging eller opparbeides i tråd med arealbruksformålet.

**§10**

**REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- 10.01 SKV2, SKV3, o\_SF1 og SF4, alle med tilhørende frisiktsoner skal være opparbeidet, og eksisterende avkjøring til massetaket fjernet, før det gis brukstillatelse til første bolig/boenhet.
- 10.02 SKV7 og SF5 skal være opparbeidet før utbygging kan ta til i BKS.
- 10.03 Før bygging av nytt kryss med fylkesveien og fortau langs fylkesveien skal det være inngått gjennomføringsavtale med veimyndigheten.
- 10.04 Før det kan gis brukstillatelse til ny bolig skal all boring, sprenging og knusing i masseuttaksområdet sør for området være avsluttet. *(Det henvises også til delegert vedtak nr. 84/13, datert 13.08.2013.)*
- 10.05 Felles lekeplass BLK og BAU skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse til den 5 boligen/boenheten.
- 10.06 GT1 skal være ferdig opparbeidet før byggetillatelse nr. 11 kan gis.