REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING NATVEITLIA

Plan ID:	20190001
Plankart dato:	Rev C 24.05.2023
Reguleringsbestemmelser dato:	Rev C 14.08.2023
Vedtatt:	

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samt sikre rekreasjonsområder og friområder innenfor planområdet.

Området er regulert til følgende formål og hensynssoner:

- **BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)**
  - Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BFS2 og BFS4- BFS8
  - Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1- BKS2
  - Barnehage, o_BBH
  - Vannforsyningsanlegg, o_BVF
  - Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_BKT (trafo)

- **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)**
  - Kjøreveg, o_SKV1 - o_KV4, f_SKV1
  - Gang- sykkelveg, o_SGS1 – o_SGS3
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg
  - Parkeringsplasser (på grunnen), o_SPP1
  - Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (annen veggrunn/fordrøyningsanlegg), o_SAA.

- **GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)**
  - Friområde, o_GF1 (lek) og o_GF2
  - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, o_GAA. (overvann/grønnstruktur)

- **LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)**
  - Friluftsformål, LF1-LF4

- **HENSYNSSONE (pbl § 12-6)**
  - Sikringssone, andre sikringssoner, H190_1

- **OMRÅDE BESTEMMELSER (pbl § 12-7)**
  - Bestemmelsesområde, anlegg- og riggområde, - #1

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Grønnstrukturanlegg

Friområdet «o_GF1» (lek) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest til boenheter i områdene BFS1, BFS2, BFS8 og BKS2.

2.2 Veganlegg

a) Gjesteparkeringsplasser «o_SPP1» skal være opparbeidet før det gis ferdigattest til mer enn 10 boenheter i områdene BFS1, BFS2, BFS8 og BKS2 eller 4 boenheter i område BKS2.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Generelt

Det tillates fremføring av nedgravde strømkabler, telekommunikasjon og vann- og avløpsledninger gjennom friluftsformål og angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål.

3.2 Funksjons- og kvalitetskrav til utforming av arealer, bygninger, anlegg og vei

Kjøreveger, gang-/sykkelveg og andre veitekniske anlegg skal prosjekteres og anlegges iht. standard som fremgår av planbeskrivelsen. Der planbeskrivelsen ikke sier noe om standard skal Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn.

Tomter merket med «U» i plankartet i formålene BFS2, BFS4, BFS5 og BFS8 skal ha underetasje og det er krav om tilgjengelighet.

3.3 Krav om utomhusplan

Ved søknad om tiltak innenfor områder regulert til friområde (lek), skal det utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal vise:

1. Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
2. Vegetasjon/enkelttrær og andre elementer som skal bevares.
3. Ny beplantning.
4. Utforming og møblering av lekearealer.

3.4 Teknisk planer

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjente tekniske planer.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

4.1 Boligbebyggelse, generelt

a) Plassering og utforming av alle bygningsmessige tiltak (også garasje) skal være vist på søknad om igangsettingstillatelse selv om disse arbeidene skal utføres på et senere tidspunkt. I søknaden skal det vises biloppstillingsplasser, terrasser, murer og eventuelle andre terrenginngrep på den enkelte tomt. Plantegningen skal utdypes ved hjelp av snitt/profiler som viser forholdet til tilgrensende veier og eiendommer dersom det er nødvendig.
b) Betegnelsen «TLG (topp laveste gulv)» angir laveste tillatte gulvhøyde.
c) For tomter med betegnelsen «U» skal det være underetasje og det er krav om tilgjengelighet.
d) Det skal tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen innenfor hvert delfelt med hensyn til fasader, takform, farger og materialbruk.
e) Bygg skal ha matte, ikke reflekterende taktekkingsmaterialer.
f) Murer langs o_SKV1 og ytterkant tomter mot vest skal være av naturstein.
g) Det tillates etablert murer med høyde inntil 2,0 meter for terrengbearbeiding.
h) Boligen skal oppføres innenfor byggegrense. Andre tiltak tillates utenfor byggegrense.
i) Garasje tillates oppført utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra grense mot privat naboeiendom. Langs veg tillates garasjen oppført inntil 2 meter fra formålsgrense for veg dersom den står parallelt med vegen, og inntil 5 meter fra formålsgrense for veg dersom den står vinkelrett på vegen.
j) Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet, hvorav minimum 1 biloppstillingsplass skal være garasje.
k) Uteoppholdsareal pr. boenhet skal minimum være 80 m^2.
l) Alle boenheter skal ha uteplass med støynivå under Lden 55dB, jfr.T-1442/2016.

4.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 – BFS2 og BFS4– BFS8

a) Det tillates 1 enebolig pr tomt som skal tilhøre hovedenheten.
b) Takform: Saltak med takhelning mellom 20-40 grader.
c) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m^2 per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.

4.3 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1- BKS2

a) Det tillates 2 boenheter pr tomt.
b) Takform: Saltak med takhelning mellom 20-40 grader.
c) BYA = 50 % pr. regulert tomt.
d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m^2 per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 4 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.
e) Det tillates at eiendommene deles opp i 2 boligeiendommer etter søknad.

4.4 Barnehage, o_BBH

a) Området er regulert til barnehage.

4.5 Vannforsyningsanlegg, o_BVF

a) Område o_BVF er offentlig og regulert til høydebasseng for drikkevann.
b) Bygg kan oppføres med maksimal mønehøyde på 9,0 meter og gesimshøyde på 8,0 meter over TLG.
c) Formålsgrense er byggegrense. U-grad er maks 100 % BYA.

4.6 Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_KTA1

a) Område o_KTA er regulert til trafo. Bygg kan oppføres med mønehøyde inntil 4 meter og gesimshøyde inntil 3 meter over TLG.
b) Formålsgrense er byggegrense. U-grad er maks 100 % BYA.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

5.1 Kjøreveg, o_SKV1 - o_SKV4

a) Område «o_SKV1» omfatter eksisterende offentlige veg.
Område «o_SKV2, o_SKV3 og o_SKV4» omfatter ny offentlige veg.

5.2 Kjøreveg f_SKV1

a) Område f_SKV1 er felles privat veg. Vegen er felles for boligene i området BFS4.

5.3 Annen veggrunn

a) Områdene skal benyttes til grøfte- og sideareal, snøopplag, siktsone, skjæringer- og fyllingsutslag, murer, sikringsgjerder, stabiliserende tiltak, rekkverk o.l.
b) Fylling/skjæring kan anlegges på tilstøtende formål.
c) Det er ikke tillatt med parkering.
d) Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerde, murer mm) som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.
e) Skjæring- og fyllingsskråninger skal dekkes med jord.

5.4 Parkeringsplasser (på grunnen), o_SPP1 og o_SPP2

a) Områdene o_SPP1 og o_SPP2 er offentlige og regulert til gjesteparkeringsplasser.
b) I «o_SPP1» er det regulert 5 p-plasser, hvorav 1 er HC.
c) I «o_SPP2» er det regulert 2 p-plasser.

5.5 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (annen veggrunn/fordrøyningsanlegg), o_SAA

a) Områdene «o_SAA» er offentlige og regulert til kombinert bruk annen veggrunn og fordrøyningsanlegg for overvann.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

6.1 Friområde, o_GF1 (lek) og o_GF2

a) Område «o_GF1» er offentlige og skal opparbeides som sandlekeplass.
b) Område «o_GF1» skal sikres med gjerde mot trafikkareal.
c) I område «o_GF2» skal det etableres sti.

6.2 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, o_GAA

a) Område o_GAA er offentlige og regulert til kombinert for mål for VA-trasé, flomveg for overvann og snarveg/sti

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

7.1 Friluftsformål, LF1 – LF4

a) Områdene LF1, LF2, LF3 og LF4 er private. Områdene er en buffer som friluftsformål mellom bebyggelse og tilstøtende areal.

§ 8 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

8.1 Sikringssone, H190_1

a) Andre sikringssoner «H190_1» omfatter trasé for vann- og avløpsledning. Bredde på sikringssonen er på totalt 4 meter. Det tillates ikke boring av brønn, fjernvarme el. i sikringssonen. Andre tiltak i dette området skal godkjennes av kommunen.

§ 9 BESTEMMELSER (pbl § 12-7)

9.1 Båndleggingssone - Bestemmelsesområde, Juridiske flater, linjer og punkt

a) Området #1 skal være naturtomt. Det tillates ikke graving, sprengning eller fylling.

ViaNova Kristiansand 14.08.2023
EEW