

DETALJREGULERING SANGEREIDÅSEN BOLIGOMRÅDE B1- B2 PLANBESTEMMELSER

Plankartets dato: 20.05.15 Revidert sist: 03.03.2023

Bestemmelsenens dato: 20.05.15 Revidert sist 03.03.2023

Endringer vedtatt av Bystyret i Lillesand 10/2 - 2021

[Endringer vedtatt av Bystyret i Lillesand xx/xx - 2023](#)

Behandling	Dato	Sak
Melding om planarbeid	13.11.14	
Behandlet første gang i planutvalget	22.06.15	075/15
Offentlig ettersyn	09.07.15-28.08.15	
Behandlet andre gang i planutvalget	06.10.15	097/15
Behandlet i Lillesand bystyre	07.10.15	129/15

1.0 GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med plangrense på kartet.

1.2 Området disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

<i>boligbebyggelse - frittliggende</i>	<i>Bf1.1, Bf2.1 – Bf2.7 boligbebyggelse –</i>
<i>konsentrert</i>	<i>Bk1.1 – Bk1.6, Bk2.1 – Bk2.4</i>
<i>Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse</i>	<i>GB1.1</i>
<i>energianlegg, trafo</i>	<i>o_E1 – o_E2</i>
<i>renovasjon</i>	<i>f_R1, f_R2</i>
<i>lekeplass</i>	<i>f_LEK1 - f_LEK5</i>
<i>kombinert formål – forretning/kontor</i>	<i>F/K2</i>

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

<i>kjørevei</i>	<i>o_SV2, f_SV2.1, o_SV2.2 f_SV2.3, o_SV3, o_SV3.1</i>
<i>Gang-/sykkelvei</i>	<i>o_GS2, o_GS3</i>
<i>fortau</i>	<i>-</i>
<i>annen veigrunn – tekniske anlegg -</i>	

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

<i>friområde</i>	<i>o_GF1.1 og o_GF2.1 – o_GF2.9</i>
------------------	-------------------------------------

1.3 Innenfor området avsettes følgende hensynssoner etter § 12-6:

<i>Hensynssoner</i>	
<i>sikringssone - frisikt</i>	<i>H140</i>

2.0 FELLESBESTEMMELSER

Uteområder

- 2.1 Sammenhengende fyllinger, skjæringer, forstøtningsmurer mv. skal etableres under ett og ha en enhetlig utforming. Fyllinger skal jordsettes og beplantes eller tilsås. Fellesarealer innenfor bygge- og anleggsområdene skal opparbeides parkmessig.

Parkering

- 2.2 Bebyggelsen skal ha følgende minste parkeringsdekning pr. boenhet:

- Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen eiendom for 2 biler pr. boenhet. Det skal være minst 1 utendørs oppstillingsplass.
- Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasje være innpasset i planene, selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasjeplass for eiendommens behov er sikret på annen måte.
- For garasjer plasseres nærmere enn 2,5 meter fra regulert veigrunn må innkjøring skje parallelt med vei.

Konsentrert boligbebyggelse med 3 eller flere bruks-/boenheter gjelder følgende krav:

- Bruks-/boenhet med BRA over 70 m² skal ha oppstillingsplass for minst 1,5 biler.
- Bruks-/boenhet med BRA til og med 70 m² skal ha oppstillingsplass for minst 1 bil.
- Det skal i tillegg avsettes minimum 1/3 parkeringsplass pr. boenhet til gjesteparkering.

Det skal avsettes minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet.

Plassering og utforming av parkeringsplasser kal tilfredsstillende kommuneplanens bestemmelser.

Skolevei

- 2.3 Området kan ha veiforbindelse fra rundkjøring i Kroksteinåsen som vist på planen eller fra fv. 420 i tråd med områdereguleringen. Dersom veiforbindelse anlegges fra fv. 420 må likevel gang-/sykkelvei o_GS3 etableres fra til gangs-/sykkelvei langs Kroksteinåsen.

Forstøtningsmurer

- 2.4 Forstøtningsmurer i skal fortrinnsvis utføres i naturstein. Høyde over ferdig opparbeidet terreng må ikke overstige 2,5 meter.

Sulfidholdig fjellgrunn

- 2.5 Samtlige utbyggingsområder hvor det planlegges sprengning eller andre typer terrenginngrep skal tiltakenes saksbehandling gjennomføres i tråd med forurensingsforskriftens §§ 2-4 – 2-9. Før samtlige tiltak som medfører terrenginngrep vil tiltakshaver ha en undersøkelsesplikt. Dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn kreves det ytterligere undersøkelser og vurderinger for å klargjøre eventuelle konflikter mellom miljøhensyn og brukerinteresser og behov for tiltak.

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Antall boenheter

3.1 Område B1 kan disponeres til følgende boligtyper:

Områder	Boligtyper
<i>Bf1.1</i>	<i>Frittliggende eneboliger</i>
<i>Bk1.1, Bk1.2 (Bk1.2.1 – Bk 1.2.2), Bk1.3, Bk1.5</i>	<i>Eneboliger i kjede</i>
<i>Bk1.2.3 og Bk1.2.4</i>	<i>Konsentrert bebyggelse – rekkehus, tomannsboliger og flermannsbolig</i>
<i>GB1.1</i>	<i>Garasjeanlegg/carporter for boliger innenfor område Bk1.2.3 og Bk1.2.4</i>
<i>Bk1.4</i>	<i>Eneboliger i kjede, leilighetsbygg</i>
<i>Bk1.6</i>	<i>Leilighetsbygg</i>

3.2 Område B2 kan disponeres til følgende boligtyper:

Områder	Boligtyper
<i>Bf2.1, Bf2.2, Bf2.6, Bf2.7</i>	<i>Frittliggende eneboliger</i>
<i>Bf2.3, Bf2.5</i>	<i>Frittliggende eneboliger/eneboliger i kjede</i>
<i>Bk2.1</i>	<i>Leilighetsbygg</i>
<i>Bk2.2</i>	<i>Leilighetsbygg</i>
<i>Bk2.3</i>	<i>Eneboliger i kjede/leilighetsbygg</i>
<i>Bk2.4</i>	<i>Eneboliger i kjede</i>

Grad av utnytting

3.3 Grad av utnytting er oppgitt i %-BYA på plankartet. Åpne biloppstillingsplasser som er nødvendig for å oppfylle kravet til parkeringsdekning medregnes med 18 m² pr. plass. Grad av utnytting beregnes for hver eneboligtomt, for øvrig for hvert delområde.

Takform, maks bygningshøyde

3.4 Bebyggelsen kan ha saltak, flatt tak eller pulttak. Bebyggelse med flate tak kan ha takterrasse.

Maks bygningshøyde er angitt i koteverdi for områdene Bk1.4, Bk1.6, Bk2.1, Bk2.3 og Bk2.4, og gjelder møne eller gesims (øverste gesims ved pulttak). For Bk1.2.4 er maks mønehøyde 7,0 meter (øverste gesims ved pulttak).

For den øvrige bebyggelsen gjelder generelle høydebestemmelser i plan- og bygningsloven.

Område Bk1.4 kan alternativt disponeres til 2 atskilte leilighetsbygg, evt. med p-kjeller. Høydene som er angitt på kartet gjelder hhv. for en øvre bebyggelse (lengst vest) og en nedre bebyggelse (lengst øst).

Mindre bygningskonstruksjoner (heis-/trapperom, tekniske installasjoner mv) kan gå inn til 2,0 meter over maks bygningshøyde. Rekkverk rundt takterrasse kan gå inn til 1,0 meter over maks bygningshøyde. I områdene Bk2.3 og Bk2.4 gjelder maks bygningshøyde på kartet også toppen av rekkverket rundt en evt. takterrasse.

Byggegrense/avstand til tomtegrense

3.4 Bebyggelsen må plasseres innenfor byggegrensene som er vist på kartet. Hvor det ikke er vist byggegrense gjelder plan- og bygningslovens generelle avstandsbestemmelser.

Følgende tiltak er unntatt fra byggegrense:

- Frittliggende garasje/carport og biloppstillingsplass kan plasseres/anlegges 1,0 meter fra formålsgrense. Garasje/carport med åpning mot offentlig vei må plasseres minst 5,0 meter fra formålsgrensen mot vei.
- Tomteopparbeidelse kan utføres ut til formålsgrense. Forstøtningsmur kan etableres i formålsgrensen.
- Terrasse på bakkenivå, med gulv inn til 0,5 meter over ferdig opparbeidet terreng rundt terrassen, kan anlegges ut til formålsgrense.

Energianlegg - trafo

3.5 Områdene o_E1 og O_E2 er avsatt til trafo, og disponeres til formålet etter behov.

Renovasjon

3.6 Områdene f_R1 – f_R4 disponeres til fellesordninger for renovasjonsinnsamling. Områdene er felles for:

<i>Område</i>	<i>Felles for:</i>
<i>f_R1</i>	<i>Bf1.1, Bk1.1 – Bk1.5 og Bk1.2.1 – Bk 1.2.4</i>
<i>f_R2</i>	<i>Bk1.6</i>
<i>f_R3</i>	<i>Bf2.1 – Bf2.5 og Bk2.1 – Bk2.2</i>
<i>f_R4</i>	<i>Bf2.6 – Bf2.7 og Bk2.3 – Bk2.4</i>

Lekeplass

3.7 Lekeplasser skal opparbeides og utstyres etter særskilt detaljplan godkjent av Lillesand kommune. Områdene må ha kjørbare atkomst for vedlikehold. Innenfor områdene f_Lek 2 og f_Lek3 etableres nærlekeplass og evt. kvartalslekeplass for hele delområdet og sandlek for de nærmeste boligene.

3.8 Lekeplassene er felles for:

Område	Felles for:
f_Lek1	Del av Bf1.1, Bk1.2.1, Bk1.2.2, Bk1.4
f_Lek2	Kvartalslek: Bf1.1, Bk1.1 – Bk1.6/sandlek: del av Bf1.1, Bk1.5, Bk1.6
f_Lek3	Kvartalslek: Bf2.1 – Bf2.7, Bk2.1 – Bk2.4/ Sandlek: Bf2.1 – Bf2.5, Bk2.1 – Bk2.2
f_Lek4	Bf2.6 – Bf2.7 og Bk2.3 – Bk2.4
f_Lek5	Bk1.2.3, Bk1.2.4

3.9 Trær i område rundt f_Lek5 beholdes for å sikre en vegetasjons rekke / buffer mot eksisterende bebyggelse.

F/K2

3.10 For området F/K2 skal det ved første søknad om rammetillatelse innenfor hvert område, foreligge en detaljert situasjonsplan som viser disponering av hele området. Situasjonsplanen må redegjøre for parkering og for opparbeidelse av uteområdet.

Ved gjennomføring av område F/K2 skal det legges til rette for at eksisterende pumpestasjon for avløp fra Engekjerr kan saneres og avløpet videreføres med selvføll til anlegg i vei o_SV1.

Innenfor F/K2 kan det etableres anlegg for pendler- og innfartsparkering.

4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Offentlige veier

4.1 Planen viser senterlinje, veibane m/skulder og sideareal (annen veigrunn). Traséenes høydeprofil kan justeres ved teknisk prosjektering.

4.2 Sidearealer skal anlegges i tråd med vegnormalene i Lillesand kommune.

Avkjørsler

4.3 Plassering av avkjørselen fastsettes ved gjennomføring. Avkjørslene skal utformes og ha sikt i samsvar med kommunens generelle krav i gjeldende veinorm.

Frisikt

4.4 Innenfor frisishtsonene skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere

enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

Felles kjøreveier

4.5 Private fellesanlegg er felles for:

Område	Felles for:
F_SV1.1	Bk1.2.1 – Bk 1.2.4
f_SV2.1	Bk1.3
f_SV2.2	Bk 1.2.2
f_SV2.3	Bk1.6
f_P1	Bk1.6

4.6 Ved utbygging av område Bk1.3 kan snuplassen til vei f_SV2.1 justeres og tilpasses bebyggelsens plassering.

5.0 GRØNNSTRUKTUR

Friområder

5.1 Friområdene kan tilrettelegges for opphold og lek. Fra snuplassen til vei o_SV2 til vei f_SV2.3 anlegges stiforbindelse med jevn stigning og med fast grusdekke i minst 1,5 meters bredde.

5.2 Tiltak som fremmer bruken i tråd med formålet, er tillatt. Oppfylling og planering i friområdene er tillatt når dette utføres som avbøtende tiltak for å utjevne terrengvariasjoner/høydesprang, tildekke/reducere inngrep mv. eller for å tilrettelegge for økt bruk. Arealet mellom tomtene Bk1.2.4 og eiendommen i Engekjerrveien 12,14,16,18,20 og 22 kan tillates oppfylt til maks høyde som tomtene i Bk1.2.4 er planert.

5.3 Terrengtiltak vises på planeringsplan ved søknad om opparbeidelse av tekniske anlegg.

5.4 Innenfor o_GF1.1 tillates det etablering av stiforbindelse som forbinder Engekjerr/Kroksteinåsen med Torvtjønnveien/kollektivtilbud ved fv. 420. Det er i plankart avsatt linjer som viser aktuell stiforbindelse. Forslag til trase innenfor o_GF1.1 kan i opparbeidelse endres og tilpasses terreng. Bredden på gangstien er minimum 2 meter med fast dekke.

6.0 HENSYNSSONER

Frisikt – H_140

6.1 Siktsoner skal planeres i samme nivå eller lavere enn tilstøtende veg. Det er ikke tillatt å beplante eller nytte områdene slik at fri sikt over 0,5 meter over veiens planum hindres.

7.0 REKKEFØLGEKRAV

- 7.1 Området kan bygges ut med inn til 40 boenheter med midlertidig atkomst via Tunveien/Kroksteinåsen.
- 7.2 Gang-/sykkelvei langs vei o_SV3 skal være etablert som vist på kartet før første bolig tas i bruk.
- 7.3 Fortau langs vei o_SV3.1 skal etableres samtidig med vei o_SV3.1.
- 7.4 Fellesordninger for post og renovasjon skal være etablert før første bolig tas i bruk.
- 7.5 Lekeplass skal være anlagt før første bolig tas i bruk, jfr. punktene 3.7 og 3.8.
- 7.6 Gangsti mellom til vei o_SV2 til og vei f_SV2.3 skal anlegges samtidig med veianleggene.
- 7.7 Stiforbindelse mellom Engekjerr og Korvtjønnveien innenfor o_GF1.1 skal være etablert før første bolig innenfor Bf1.1, Bk1.2.3 og Bk 1.2.4 tas i bruk.
- 7.8 Siktsoner skal opparbeides samtidig med veianleggene.
- 7.9 Før første bolig tas i bruk skal det være dokumentert tilstrekkelig slokkevann iht. byggteknisk forskrift.
- 7.10 Før det gis igangsettingstillatelse til terrenginngrep skal tiltakshaver gjennomføre sin undersøkelsesplikt jfr. planbestemmelsene i 2.8 og forurensningsforskriftens § 2.4. Utførte undersøkelser og konklusjon fra disse skal avklares med kommunen.

Ved evt. funn om forurenset grunn skal det utarbeides en tiltaksplan jfr. forurensningsforskriftens § 2-6. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse om terrenginngrep.