

KOMMUNEDELPLAN FOR KJELLANDSHEIA, OFTENES OG LEIREHEIA PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

BESTEMMELSER

1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 20-4, bokstav b)

1.1 Utbygging av området kan ikke finne sted før forhold som, finansiering, etablering osv., angående ny avkjørsel og tilførselsveier til E-39 på Kjelland er avklart. De enkelte delområder kan ikke utbygges før det foreligger vedtatt reguleringsplan og utbyggingsavtale.

Før det kan gis byggetillatelse til nye boenheter; boliger og fritidsboliger, næringsbygg eller bygg for offentlig- eller allmennyttig formål i området Lunde – Trysfjorden, avrensing framgår av kart i vedlegg, må det være etablert nytt kryss til E39 på Kjelland med tilhørende veganlegg, jfr kart i vedlegg av 1. og 2. etappe.

Gjennom utbyggingsavtaler som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravet kan kommunen tillate at nye tiltak etableres i området før fullt ferdig kryss på E-39 med tilførselsveier er ferdig bygd.

1.2 Utbygging skal tilpasses boligbyggeprogrammet.

1.3 Før området B13 og B15 bygges ut skal gangveiforbindelse over Lundeelva ved Boråkeren være etablert.

2 BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4, 1. ledd)

Bokstav a.

2.1 Plankrav.

For områder avsatt til utbyggingsformål (eksisterende og planlagte), kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§81, 86a og b, 87 og 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i områdereguleringsplan. Tomtedeling, utnyttelsesgrad og antall boenheter på hver tomt skal fremgå av reguleringsplan. Tiltak for varig opphold kan ikke plasseres med underkant laveste gulv mindre enn 2.00 meter over havnivå H0.

Alle planer skal ha en risikovurdering hvor fare for flom, skred og/eller erosjon er spesielt vektlagt. Området skal vurderes opp mot nivå for 200 års flom og stormflo..

2.2 For eksisterende byggeområder som går til sjøen i regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt før 1992 kan tiltak etter pbl §§81, 86a og b, 87 og 93 samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før områdene inngår i ny reguleringsplan. Dette gjelder for følgende reguleringsplaner:

- 19841126-2 Ausviga del av 30/26,
- 19900201-2 Del av gnr. 30, bnr.9,10,26 m.fl.Ausviga,
- 19920611-2 Brønnvika

Reguleringsplaner etter 1992 gjelder foran kommunedelplanen.

Bokstav b.

2.3 Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. 50 % av alle nye boenheter innenfor hvert delfelt skal planlegges etter prinsippene om universell utforming. Hybelleilighet skal være på maksimalt T-BRA 60 m² og inngår i krav om universell utforming.

2.4 Ved planlegging og utbygging av ny bebyggelse skal alternative/fornybare energikilder/løsninger vurderes. Lavenergihus skal vurderes i alle nye byggeområder. Med lavenergihus menes bygninger med årlig totalt energibehov under 100 kWh/m² derav oppvarmingsbehov på 30 kWh/m². Slik vurdering skal fremlegges sammen med forslag til reguleringsplan

2.5 Ved større bygg, over 500 m², skal det vurderes tilrettelagt for vannbåren varmesystem for å sikre bruk av alternative energikilder.

2.6 Areal og tomteutnyttelse

De ulike delfeltene kan utnyttes etter følgende fordeling. Utnyttelsesgrad, antall boenheter, tomtedeling og byggehøyder angis i reguleringsplan.

Delfelt	Areal m ²	Kjedehus	Rekkehus	Enebolig	Lavblokk	Totalt enheter
B1	85766	14	34	17	0	65
B2	69500	11	28	14	0	53
B4	58565	9	18	12	9	48
B5	86432	14	26	22	0	62
B6	72655	12	22	15	11	60
B7	115778	19	35	23	17	94
B8	103216	17	31	21	15	84
B9	110708	18	33	28	0	79
B10	119552	19	36	30	0	85
B11	167646	27	50	49	0	126
B12	70835	11	21	18	0	50
B13	177232	28	53	44	0	125
B14	104725	17	31	26	0	74
B15	230576	37	69	58	0	164

B16	78616	13	24	16	12	65
B17	100206	16	30	24	15	85
B18	86898	14	26	22	0	62
Totalt	1838906	294	567	436	79	1376

B17 Det tillates kun 3 boliger nede på Kari. Det vil si mellom Leireveien og fot Leireheia.

B13 og 15 Det skal utarbeides landskapsanalyse ved utarbeidelse av reguleringsplaner for disse områdene og det skal tas spesiell landskapshensyn ved plassering av bebyggelse mot sjøen.

2.7 Parkering

Krav om 2 parkeringsplasser pr boenhet med mulighet for minst en garasje plass pr boenhet.

2.8 Områder for fritidsbebyggelse

Eiendom for fritidsbolig kan bebygges inntil T-BRA =100 m². Maksimalt 1 boenhet pr. tomt. Maks mønehøyde 5,5 meter. Anneks med bruksareal maks T-BRA= 20 m² kan kun oppføres der totalt bruksareal ikke overstiger T-BRA= 100 m², og skal ligge nærmere fritidsbolig enn 8 meter. Maks et uthus pr tomt med maks størrelse T-BRA 15 m² og 3,5 meter mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng.

2.9 Det åpnes for bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig innen planområdet. For å kunne tillate bruksendring til bolig må eiendommene inngå i ny reguleringsplan, ha tilfredsstillende vannforsyning, avløp, kjøreatkomst og akseptable forhold for trafikkisikkerhet. Bebyggelse innen 100-meters belte skal beholde sin nåværende størrelse og form. Endringer skal ikke føre til økning av det bebygde preg mot sjøen.

2.10 Offentlige områder

Innen områder foreslått til offentlig formål kan etableres skole, barnehage, forsamlingslokaler, idrettsanlegg, grendehus etc.

2.11 Friområder

Offentlige friområder skal opparbeides parallelt med utbygging i områdene.

F1: Sør i område F1 kan det etableres brygge og gangvei. Bryggen skal betjene B20

Bokstav d Oppholds- og lekeareal

3.1 I nye byggeområder skal leke- og oppholdsarealene være klargjort for opparbeidelse før byggetillatelse gis for nye boliger. Det skal i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan stilles krav om at boliger og leke- og oppholdsarealer skal ferdigstilles likt. Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for boenheter innen de enkelte planområdene før leke- og oppholdsarealene er ferdig opparbeidet.

3.2 Minste private uteoppholdsareal pr. boenhet er 80m². Minimum 25m² av fellesarealene pr. boenhet skal avsettes til lekeplasser.

3.3 Leke- og oppholdsarealer skal sikres gode solforhold og være tilgjengelig for alle brukergrupper. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som lekeareal eller uteoppholdsareal.

4 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER, pbl §2-4, 1.ledd nr 2

4.1. Det kan her tilrettelegges for aktivitet i tilknytning til landbruket, stedbunden næring. Tiltak skal knyttes opp mot jordlovens § 9 og 12. LNF-området ved Boraker skal bevares som kulturlandskap.

Langs Lundeelva er det en sone på 25 meter hvor det er byggeforbud for stedbunden næring.

5 OMRÅDE FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG, pbl §20-4, 1. ledd nr 5

5.1 I 50 meters beltet til Lunde-elva og til vann er det forbud mot bygge- og anleggsvirksomhet. For stedbunden næringer gjelder byggeforbudsbeltet 10 meter fra vann på hver side av vannstrengen. Forbudet gjelder mot bygge- og anleggsvirksomhet som nevnt i pbl §§ 81, 86a, 86b og 93, med unntak for eventuelle tiltak for å bedre fremkommeligheten langs vann og elv.

5.2 I forbindelse med småbåthavner er det avsatt areal på land; byggeområder for nødvendig betjening av havnene. Her tillates anlagt slipp, mindre bryggeanlegg for båtopptak, areal for biloppstilling. Det tillates oppført mindre bygninger og innretninger som har tilknytning til båthavnene. I B20 tillates oppført "Båtgarasje" for 400 til 500 båter. Mønehøyde på "båtgarasje" skal være maks. 12 meter.

RETNINGSLINJER

1. Kommunale retningslinjer for omfang og kvalitet av arealer og anlegg av betydning for barn- og unge, datert 15.01.91 skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Ved behandling av søknader om dispensasjon i 100-metersbeltet skal forhold som allmenne rekreasjons- og friluftsinnteresser, livsmiljø for planter og dyr og landskapsmessige verdier tillegges vesentlig vekt. Dersom tiltak er i konflikt med et eller flere av disse forholdene, foreligger det ikke særlig grunn til å gi dispensasjon.

3. Område for næring

Det kan, innen områder avsatt til byggeformål, vurderes enkel form for næringsvirksomhet. Dette skal være virksomhet som ikke genererer uønskt trafikk, støy etc. Med enkel form for næringsvirksomhet, menes virksomhet som er forenlig med områdetets karakter som boligområde.

4. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal P.bl's § 26 legges til grunn for fordeling av planskapt verdier.

Rev. 20.06.2011