

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

### BREKKEKJÆR PENSJONAT – GNR. 6, BNR, 13 i LILLESAND KOMMUNE PlanID 2016002114

Foreløpig Datert 06.05.17

Rev. 9.06.2017 art 4.2.1

Rev. 9.10.2017 art 3.6, 3.7, 3.11, 4.1.4 og 6.1

Rev. 11.10.17 art 3.6, 4.1.6

#### § 1 Formål med planen

Formålet med planen er å åpne for deling av eiendommen for utbygging av fritidsboliger med god terrengtilpasning. Planen skal legge til rette for å bevare opprinnelig pensjonat med omkringliggende terreng og vegetasjon innenfor planområdet.

Området er reguleres til følgende formål:

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5,2. Ledd nr.1)

Fritidsbebyggelse – frittliggende	BFF 1-3
Renovasjonsanlegg	BRE
Uteoppholdsareal	BUT, f1-BUT2-3
Annet uteoppholdsareal	BAU 1 - 4
Bolig/bevertning/Fritidsbebyggelse	BKB 1 - 2

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

Kjørevei	SKV1-5
Annen veigrunn – tekniske anlegg	SVT
Parkeringsplasser	SPP1-3

#### HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

Høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler)	H370
---	------

## § 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- § 2.1 Før det gis rammetillatelse skal tekniske planer for vei, vann og avløp, renovasjon, og annen teknisk infrastruktur være godkjent i henhold til gjeldende forskrifter.
- § 2.2 Før fradeling av tilknyttede eiendommer finner sted og boligbebyggelse tas i bruk skal felles vei (SKV 2) og renovasjon (BRE) være opparbeidet.
- § 2.3 Før rammetillatelse gis skal plan for overvannshåndtering være godkjent. Vannbalansen skal opprettholdes i utbyggingsområdet for å ivareta vannets kretsløp.

## § 3 FELLESBESTEMMELSER

- § 3.1 Bygningene skal oppføres i tre og beises eller males i henhold til fargekart for området datert 16.04.2017. Utvendig kledning skal i så stor grad som mulig følge terrenget.
  - § 3.2 Det tillates ikke sprengning på tomtene. Mindre sprengningsarbeid/pigging tillates i de tilfeller hvor det legges til rette for tilgjengelighet. Terrenngrep skal redegjøres i byggesøknad. Ved sprengning skal stedlige masser tilbakeføres og revegeteres.
  - § 3.3 Bearbeiding av øvrig grunn som stier, veier, sitteplasser, skal skje på nennsomt vis med naturmaterialer som skifer, grus eller tretremmer.
  - § 3.4 Innenfor planområdet er utfylling, massedeponering og dumping ikke tillatt.
  - § 3.5 Taktekking skal utføres i tre, metall, skifer, sedum eller papp. Materialene skal fremstå som ikke-reflekterende materiale. Solcelle/solfangere tillates.
  - § 3.6 Bebyggelsens plassering, volumoppbygning, utforming, møneretning, høyde, gesimshøyde og mønehøyde skal være i henhold til prinsippene i illustrasjonsplan datert 06.05.2017 og revidert reguleringsplan datert 9.10.2017, illustrasjonsplan rev 10.10.17 og egen kotehöydetabell med illustrasjonsplan datert 10.10.17
  - § 3.7 Hyttene skal ha innlagt strøm, kloakk, internett, vann og avløp som føres fram til tomtegrensene. Overvann skal tas hånd om på egen grunn.
  - § 3.8 Nødvendig infrastruktur som kabler og rør, skal legges i grunnen eller i fyllingsskråninger der disse forekommer. Der dette ikke lar seg gjøre på grunn av fjell, skal kabler og rør legges i frostfritt system tilpasset vann og trykkavløp i sårbart terreng, med tilstrekkelig dimensjonering (og individuelle styringssystem) og overdekkes på forsvarlig måte i henhold til områdets karakter. Det etableres pumpekum innenfor tomtegrensene for hver tomt.
  - § 3.9 Oppføring av renseanlegg og pumpehus forutsetter en landskapsmessig god løsning og skal være i samsvar med områdets øvrige bestemmelser.
  - § 3.10 Ved etablering av utendørs badestamp pålegges godkjent renseanlegg før tilkobling til felles vvs system.
  - § 3.11 Følgende flora søkes bevart: furu, lav, einer, misteltegn, mose og lyng.
- ## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. Ledd nr. 1)
- § 4.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende, BFF 1-3

- § 4.1.1 Innenfor BFF 1-3 tillates det å etablere 11 tomter for fritidsbolig i henhold til plankart. Det tillates å etablere en fritidsbolig pr. tomt.
- § 4.1.2 Tillatt utnyttelse er BRA = 95 m<sup>2</sup> jfr NS 3940 innenfor byggegrense. I tillegg tillates det 2 parkeringsplasser med 2,5 mx5 m som ikke kan overbygges. Disse plassene kan ligge utenfor byggegrense.
- § 4.1.3 Bygningsvolumet kan deles opp i mindre enheter som bindes sammen med overdekket svalgang inntil 5 m<sup>2</sup>. Svalgangen medregnes ikke i BRA.
- § 4.1.4 For område BFF 1 og BFF 2 skal gesimshøyden på min ½ av fasadens lengde ikke overstige 5 meter. Ellers tillates det møne-, og gesimshøyde med 6 meter beregnet i henhold til TEK 10. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 meter fra laveste punkt på ferdig planert terreng.  
I områder BFF 3 tillates saltak og to etasjer og maksimum mønehøyde med 8 meter og gesims 5 meter for hytte nr 9 og 10, for hytte nr 11 lengst syd i området, tillates maksimum mønehøyde 7,55 meter og gesims 4,55 meter.  
Den samlede bygningsmasse for hver enkelt tomt skal ligge så lavt i terrenget som mulig. Topp grunnmur/søyle skal ikke overstige 0,5 meter over gjennomsnittlig terreng. Maks tillatt fylling er 1 m.
- § 4.1.5 Ved etablering av badestamp er maks høyden på badestampen med installasjoner ikke overstige mønehøyden på tomtens bebyggelse.
- § 4.1.6 Tak i området BFF1 og BFF 2 skal utføres som pulttak med takvinkel mellom 4 og 22 grader. Takene kan ha ulik høyde i forhold til rommets bruksområde. Ark, oppløft eller innhugg i takflaten tillates ikke. Takvinduer tillates i takflaten inntil 3 m<sup>2</sup> på hver takflate. Tak i området BFF3 kan utføres som saltak med takvinkel mellom 15 og 32 grader.
- § 4.1.7 Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller annen form for stengsel innenfor BFF 1-3. Det tillates heller ikke beplantning som kan fremstå som gjerde. Sikringsgjerde tillates oppført der det er påkrevet. Levegg skal ikke være høyere enn 1,5 meter og inntil 3 meter lenge og skal være forbundet med bebyggelsen. Levegg skal ha farger i henhold til områdets fargekart. Det tillates at deler av tomt innenfor byggegrense opparbeides med utegulv inntil 50 m<sup>2</sup> og tilpasses eksisterende terreng.
- § 4.1.9 Flaggstenger tillates ikke.
- § 4.1.10 Dekke på parkeringsplassene skal være grus, gress eller naturstein og legges skånsomt inn i terrenget.
- § 4.2 Bolig/bevertning/fritidsbebyggelse BKB 1-2
- § 4.2.1 Innenfor BKB 1 tillates oppført bygg i to etasjer. I første etasje tillates 1 leilighet og garasje/verksted. I andre etasje tillates inntil 3 leiligheter. Innenfor BKB 2 tillates det etablert festlokale og 6 leiligheter samt 1 boenhet og bevertning i hovedhuset som totalrenoveres.
- § 4.2.2 Tillatt utnyttelse for BKB 1 er BRA = 270 m<sup>2</sup>, jfr NS 3940 pr. tomt. Tillatt utnyttelse for BKB 2 er BRA 900 m<sup>2</sup>.
- § 4.2.3 Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom mellom 30 og 45 grader. Ark, oppløft eller innhugg i takflaten tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.

§ 4.2.4 For området skal gesimshøyden ikke overstige 5 meter og mønehøyde ikke overstige 8 meter beregner etter TEK 10. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 9 meter fra laveste punkt på ferdig planert terreng. Den samlede bygningsmasse skal legges så lavt som mulig i terrenget. Topp grunnmur/søyle skal ikke overstige 0,5 meter over gjennomsnittlig terreng.

§ 4.2.5 Bygninger og anlegg som bevares, reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.

§ 4.2.6 Bygninger og anlegg som skal bevares, kan tillates om- eller tilbygd under forutsetning av at tiltakets volum, hovedform, dimensjoner, materialbruk og fargebruk tilpasser seg den opprinnelige bygningen og anleggets hovedform tilpasses vindu- og dørutforming, takutstikk, panelprofiler, belistning og malingstype.

§ 4.2.7 Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse oppføres i henhold til reguleringsplanens bestemmelser for området.

§ 4.2.8 Området skal sikres i anleggsperioden.

#### § 4.4 Renovasjonsanlegg, BRE

§ 4.4.1 Området kan brukes som oppstillingsplass med for renovasjonsdunker.

§ 4.4.2 Det tillates etablert overbygg/bod. Mønehøyde på anlegget tillates med 2,6 meter og i henhold til fargekart for området.

§ 4.4.3 Det tillates å etablere løsning for nedgravde avfallscontainere.

#### § 4.5 Uteoppholdsareal, f\_BUT 1- BUT2 -3

§ 4.5.1 Området f\_BUT 1 skal være felles for område BFF1-3 og BKB. Områdene BUT 2-3 disponeres av eier av BKB.

§ 4.5.2 Innenfor området f\_BUT 1-3 kan det tillates lekeplass som utstyres med enkle lekeapparater, sittemuligheter, benker og grillplass, Området skal være universelt utformet. Det tillates beplantet med frukttrær, bærbusker og liknende. BUT 2 -3 tillates bebygd med drivhus inntil 50 m<sup>2</sup> BRA og overdekket installasjoner inntil 10 m<sup>2</sup> BRA.

§ 4.5.3 Eksisterende bygg skal bevares.

#### § 4.6 Annet uteoppholdsareal, BAU 1-3

§ 4.6.1 Stedlig flora og vegetasjon skal ivaretas og området tillates ikke bebygd.

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

##### § 5.1 Kjørevei, SKV 1-5

§ 5.1.2 SKV 1 skal opparbeides med en bredde på 4 meter. SKV 2-3 skal opparbeides med en bredde på 4 meter inkludert grøft.

§ 5.1.3 SKV 1 anlegges med asfalt. SKV 2-3 skal opparbeides med permeabelt underlag. SKV 2-3 tilpasses eksisterende terreng og store fyllinger/skjæringer tillates ikke.

§ 5.1.4 SKV 2-3 betjener områdene BFF 1-3. Det tillates også adkomst til områdene BKB og SPP 1 fra SKV 2.

§ 5.1.5 Stikkveier fra fellesgrense inn til hyttene skal foretas med så små inngrep i landskapet som mulig.

§ 5.1.6 Veibelysning kan etableres med master med 1,2 meter maks høyde. Minimum avstand mellom hver stolpe er 20 meter. Veibelysningen skal lyse nedover.

§ 5.1.7 SKV 5 er privat vei for adkomst til BKS.

§ 5.2 Annen veigrunn – tekniske anlegg, SVT

§ 5.2.1 Innenfor område avsatt til annen veigrunn tillates etablert nødvendige skjæringer og fyllinger, samt nødvendige tekniske installasjoner og liknende. Installasjoner innenfor området skal ikke være til hinder for områdets bruk som del av trafikkområdet.

§ 5.2.2 Beplantning innenfor området tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå.

§ 5.3 Parkeringsplasser, SPP 1- 3

§ 5.3.1 Områdene er parkering for BKB.

§ 5.3.2 Det skal etableres opptil 11 biloppstillingsplasser innenfor SPP 1 og opptil 8 biloppstillingsplasser innenfor SPP2 og SPP3 – 5 stk. 2 HC plasser skal opparbeides innenfor SPP1.

§ 5.3.3 To av biloppstillingsplassene innenfor SPP 1 skal ha tilgang til el-lading.

Området kan benyttes som kjøreadkomst for BKB og skal ha permeabelt dekke.

§ 6 HENSYNSSONER (pbl 12-6)

§ 6.1 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabel), H370

§ 6.1.1 Det tillates ikke bebyggelse innenfor faresonen.