



Mandal kommune
Teknisk forvaltning

Reguleringsbestemmelser for Gartnerihagen

Plan id: 201506

Vedtatt xx.xx.xx

.....
Ordførers underskrift

1. GENERELLE BESTEMMELSER

Planen inneholder følgende formål (Pbl. § 12-5):

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse BFS1-BFS2
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, BKS
- Lekeplass, f_BLK
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BBS

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, o_SV1
- Veg, f_SV1-f_SV2
- Annen veggrunn – grøntareal, SVG

Grønnstruktur

- Grønnstruktur, G1
- Turdrag, f_GTD1-o_GTD2
- Friområde, GF
- Badeplass/-område, GB

Landbruks-, natur og friluftsområder

- Landbruks-, natur- og friluftsmål, LNF1-LNF3

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl.§ 12-5 pkt.6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV

Hensynssone (Pbl.§ 12-6):

- Frisikt

1. Formålet med planen

Formålet med planen er å omregulere området innenfor plangrensen til boligbebyggelse, samt grøntområde med tilhørende strandområde.

2. Fellesbestemmelser

Møne-/gesimshøyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Utnyttelsesgraden:

% BYA for BFS1-2 = 200 m²

% BYA for BKS = 250 m²

% BYA for LNF1 = 200 m²

Tomt 1-3 skal være tilgjengelig boenhet, og ha alle hovedfunksjoner på samme plan.

Topp grunnmur (TG) for tomteområde:

BKS TG= 7,2

BFS1-BFS2 TG= 7,2

LNF TG= 7,2

Krav til parkering skal følge kommunens retningslinjer for parkering.

3. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

Før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor planområdet skal følgende foreligge/være ferdigstilt:

- Detaljert situasjonsplan for hvert enkelt bygge-område som viser bebyggelsens plassering, parkering og eventuelle fellesanlegg.
- Utomhusplan for områder avsatt til uteoppholdsareal, lekeplass og friområde.
- VA-plan for hele planområdet.
- Til bebyggelse i BFS1-BFS2 skal o_SV1-f_SV1-2 være opparbeidet og godkjent, i tråd med retningslinjer for dimensjonering av veier med tilhørende arealer i Mandal kommune.
- Godkjente tekniske planer for vann og avløp som skal omfatte aktuelle områder med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet skal følgende foreligge/være ferdigstilt:

- f_BLK ferdig opparbeidet som vist i plankartet og i henhold til Normaler for uteomhusområder i Mandal kommune.
- f_GTD1- o_GTD2, samt badeplass GB som vist i plankartet.
- friområde GF ferdig opparbeidet som vist i plankartet og i henhold til Normaler for uteomhusområder i Mandal kommune.

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

4.1 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BFS2

Området kan bebygges med inntil 2 etasjer.

Innenfor BFS1-BFS2 skal det oppføres 1 bolig pr. tomt. Hver bolig kan ha en sekundærleilighet, med maksimal størrelse på 60 m².

Boligene i byggeområde T1-T4 skal ha flattak. Maksimal høyde fra topp grunnmur, til høyeste gesims, er 6,5 m.

Bolig i BFS2 tomt 4, skal ha flatt tak med maksimal mønehøyde som eksisterende bolig.

Garasjer/carport skal ikke overstige BYA = 50 m², og skal ha tak som boligen på tomten. Maksimal gesimshøyde 3,5 m. Garasjene kan plasseres utenfor byggegrenser, men ikke nærmere naboeiendom enn 1 m hvis garasjen står parallelt med grensen, og min. 5 m fra veien om garasjen står vinkelrett på veien.

4.2 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, BKS

Innenfor BKS tillates det mellom to og fire boenheter enten i form av en bolig med opptil fire enheter, enebolig i rekke, to-/firemannsbolig.

Området kan bebygges med inntil to etasjer. Boligene kan i tillegg ha en underetasje til lager/garasjer.

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal høyde fra topp grunnmur til høyeste gesims, er 6,5 m.

4.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BBS

Innenfor arealet kan det etableres bryggeanlegg for 4-6 båtplasser som vist på plankartet. Bryggen skal utføres i stein, tre eller betong. Båtplassene er private, og tilhører eiendom regulert til LNF.

4.4 Lekeplass, f_BLK

Arealene avsatt til f_BLK er felles for alle beboere i planområdet, og skal opparbeides iht. Mandal kommunes normaler for utearealer.

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

5.1 Kjørevei, f_SV1-f_SV2

Kjørevei f_SV1 skal opparbeides som privat felles adkomstvei iht. Mandal kommunes retningslinjer for dimensjonering av veier med tilhørende arealer i Mandal kommune.

Kjørevei f_SV2 skal opparbeides som privat felles adkomstvei iht. Mandal kommunes retningslinjer for dimensjonering av veier med tilhørende arealer i Mandal kommune. Her kan veigrøfter ligge i formålet for vei.

Kjørevei o_SV1 skal opparbeides som A1 vei iht. Mandal kommunes retningslinjer for dimensjonering av veier med tilhørende arealer i Mandal kommune.

U. etasje på eksisterende låve/lager/garasje på område BKS, kan ligge nærmere reg. grense enn 3 m, og utenfor byggegrense. Rives låven/lager/garasjen må nytt bygg forholde seg til gjeldende byggegrenser. Det skal ikke plassere boenhet over den delen av låve/lager/garasje, som er utenfor byggegrense.

5.2 Annen veggrunn – grøntareal, SVG

Disse områdene kan opparbeides som grøntområder med beplantning, plen, etc. Innenfor området kan det også etableres skjærings- og fyllingsskrånninger, grøfter, murer, snøopplag, frisktsoner og lignende. Fyllinger skal jordkles og tilsås.

6. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

6.1 Grønnstruktur, G1

Arealet skal benyttes som felles naturlige ferdsels og rekreasjonsområder. Vegetasjon kan pleies og vedlikeholdes. Det er ikke lov til å sette opp gjerder eller hekk i område regulert til grønnstruktur. Kantvegetasjonen langs elvekanten må bevares best mulig.

6.2 Turdrag, f_GTD1-2

Skal opparbeides som vist i plankartet.

6.3 Friområde, GF

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte friområder skal bevares.

Området skal ikke benyttes til lager eller riggområde.

Opparbeides iht. rekkefølgekravene.

6.4 Badeplass/-område, GB

Innenfor arealet kan det anlegges badeplass.

7. Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift (pbl § 12-5 nr. 5)

7.1 Eiendom LNF1-3

Området LNF1 kan bebygges med våningshus på inntil to etasjer. Boligen kan ha en underetasje.

Innenfor LNF1 skal det oppføres 1 bolig med evt. en sekundærleilighet.

Boligen skal ha flattak. Max høyde fra topp grunnmur, til høyeste gesims, er 6,5 m.

Garasjer/carport skal ikke overstige BYA/BRA= 50 m², og skal ha tak som boligen. Max.gesimshøyde 3,5 m. Garasjene kan plasseres utenfor byggegrenser, men ikke nærmere naboeiendom enn 1 m hvis garasjen står parallelt med grensen, og min. 5 m fra veien om garasjen står vinkelrett på veien.

Skog- og jordbruksområdene som blir skilt ut fra eiendom 99/27, skal legges til eiendom LNF.

Innenfor LNF2-3 samt LNF1 utenfor byggegrenser. Arealet skal benyttes som felles naturlige ferdsels og rekreasjonsområder. Vegetasjon kan pleies og vedlikeholdes. Det er ikke lov til å sette opp gjerder eller hekk i område regulert LNF2-3, samt den delen av LNF1 som ligger innenfor 30m belte fra elven.

Kantvegetasjonen langs elvekanten må bevares best mulig.

8. Bruk og vern av sjø og vassdrag

8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV

Området avsatt til VFV er område for småbåter i tilknytting til bryggen.

9. Hensynssoner (pbl § 12-6)

9.1 Frisiktsoner (H140_1 – H140_14)

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

Dato 10.01.18