

# Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for gnr. 35, bnr. 57, Eik sentrum. Lund kommune

Utarbeidet: 17.11.2010  
Reguleringsbestemmelser sist revidert: 26.05.2011

## 1.0 GENERELT

### 1.1 Formål

Området reguleres til følgende formål, jfr Plbl § 12:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)	Boligbebyggelse Garasjer Telekommunikasjonsanlegg Lekeplass
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)	Kjøreveg Annen veggrunn Gangveg Fortau Parkeringsplass
Grøntstruktur (§ 12-5 nr 3):	Vegetasjonsskjerm
Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr 6)	Friluftsområde vassdrag
Hensynssoner (§ 12-6)	Fareområde Flom Siktsoner

### 1.2 Hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av boliger i eksisterende og planlagte bygninger, samt gode uteoppholds- og trafikkkløsnings.

## 2.0 FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Rekkefølgekrav.

- Atkomst til området og siktreakanter ved fylkesvegen skal være opparbeidet i samsvar med det som er vist på planen, og skal være godkjent av Statens vegvesen før byggetillatelse kan gis.
- Vannforsyningen til boligene løses ved tilknytning til offentlig vannforsyning.
- Boliger skal tilknyttes offentlig avløpsnett.
- Uteområdene skal heves til kotehøyde mellom 86,0 og 86,5 før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye bygninger i planområdet.

- e. Lekeplass skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger i planområdet.
- f. Gangvei skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger i planområdet.
- g. Før ferdigattest eller midlertidig bruks-tillatelse gis, skal det være bygget carport / garasjer og biloppstillingsplasser i tilstrekkelig antall.
- h. Før oppføring av nye boenheter skal det sørges for at muren mot elva har tilstrekkelig styrke mot erosjon.

## **2.2 Universell utforming.**

De boligene som kommer i nye bygninger skal utformes ut fra hensynet til universell utforming. Det samme skal uteområdene, inkl. lekeområdet.

## **3.0 REGULERINGSFORMÅL**

### **3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **3.1.1 Boliger ved fylkesveien (B1).**

- a. Det kan etableres inntil 5 boenheter til sammen i 1. og 2. etasje.
- b. Bygninger kan oppføres i to plan. Det tillates ikke innredet et 3. plan til loft.

#### **3.1.2 Planlagt ny bebyggelse (B2).**

- a. Det kan oppføres inntil 4 boenheter i boligbyggeområdet sør (B2) i planområdet.
- b. Topp singel i de nye boligene skal ligge på kote 86,5 – 87,0. Bebyggelsen kan oppføres i to plan. Det tillates ikke innredet et 3. plan til loft.

#### **3.1.3 Grad av utnytting.**

- a. Området for boliger i sørenden (B2) av planområdet tillates bebygget (bebyggd areal) med inntil 40 % av områdets netto areal, dvs. maksimalt 40 % BYA, inkl. carport.
- b. Området for boliger ved fylkesvegen (B1) tillates bygget med maksimalt 80 % BYA.

#### **3.1.4 Carport og biloppstillingsplass**

Det skal til sammen være 1,5 parkeringsplass for hver av boenhetene.

#### **3.1.2 Telekommunikasjonsanlegg.**

På dette området er det oppført en bygning for telekommunikasjon.

#### **3.1.3 Lekeområde.**

På dette området skal det opparbeides nærlekeplass. Se rekkefølgekrav i punkt 2.1.

#### **3.1.4 Garasjer.**

På dette området kan det oppføres inntil 5 garasjer i rekke, med lengde inntil 8,0 m (inkl. boder) og bredde inntil 3,0 m hver.

## **3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.**

### **3.2.1 Kjøreveg.**

Kjørevegen skal opparbeides med minimum 4,0 m asfaltert bredde.

### **3.2.2 Annen veggrunn.**

Et område sør for telekommunikasjonsområdet er vist som annen veggrunn. Her kan det ikke være høg vegetasjon.

### **3.2.3 Gangveg.**

Mellom eksisterende bygning og elva skal det etableres en gangveg med bredde 2,0 m.

### **3.2.4 Fortau.**

Området mellom eksisterende bygning og fylkesvegen / kjørevegen er regulert til fortau.

## **3.3 GRØNTSTRUKTUR.**

### **3.3.1 Vegetasjonsskjerm.**

Området langs elva er flomutsatt og regulert til vegetasjonsskjerm.

## **3.4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG.**

### **3.4.1 Friluftsområde vassdrag.**

Elva er regulert til friluftsområde vassdrag.

## **3.5 HENSSYNSSONER**

### **3.4.1 Fareområde flom.**

I dette området kan det ikke oppføres bygninger.

### **3.4.2 Sikt trekant**

I frisiktsonene skal det ikke være objekter eller vegetasjon som rekker høyere enn 0,5 m over tilgrensende vegers planum.