

# Bestemmelser til detaljreguleringsplan for Lundodden, gnr. 25, bnr. 13, 19, 30 og del av 162

Plankart datert : 19.09.2016 (rev A)  
Reguleringsbestemmelser datert: 19.09.2016

Reguleringsbestemmelser revidert:

## §1 Reguleringsplan

Disse bestemmelsene gjelder detaljreguleringsplan for Lundodden, som på plankart i målestokk 1:500 er vist med plangrense.

Reguleringsplanen er rettslig bindende for alle parter. Mindre vesentlige unntak fra plan med bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunens faste utvalg for plansaker. Disse skal være innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen.

Alle tiltak som berører fylkesveinettet skal forevises Statens vegvesen før byggetillatelse kan gis.

## §2 Reguleringsformål

Det regulerte området omfatter følgende reguleringsformål:

### 1. Bebyggelse og anlegg

- Områder for konsentrert småhusbebyggelse, områdene BKS1 og BKS2
- Område for uteopphold, området f\_UT1
- Område for lekeplass, området f\_LEK1

### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Område for offentlig kjøreveg, området o\_KV1
- Område for felles kjøreveg, området f\_KV2
- Områder for felles parkering, områdene f\_P1 og f\_P2
- Områder for gang- og sykkelveg, områdene o\_GS1 og o\_GS2
- Områder for gangveg, områdene o\_GS3 og f\_GS4
- Områder for annen veggrunn, grøntarealer

### 5. Landbruks-, natur og friluftsområder

- Områder for friluftsliv, områdene o\_FO1 – o\_FO3

### 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Område for bading, området f\_BAD1
- Friluftsområde i sjø og vassdrag, området o\_FSK1

### **§3 Områder for konsentrert småhusbebyggelse**

- 3.1 Områdene for konsentrert småhusbebyggelse, områdene BKS1 og BKS2, skal benyttes til boliger med tilhørende garasjer, boder, uthus eller lignende.
- 3.2 Boligene skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Underjordisk parkeringskjeller innenfor område BKS1 tillates oppført utenfor byggegrensen mot offentlig kjøreveg, men ikke nærmere enn 6 m fra kjørevegkant.
- 3.3 Laveste gulvnivå for oppholdsrom innenfor områdene BKS1 og BKS2 settes til kt. 50.10, som er 3 cm. høyere enn 1000-års flom. Laveste gulvnivå for parkeringskjeller settes til kt. 49,20. Tekniske rom tillates ikke plassert lavere enn kt. 49,50.
- 3.4 Høyeste gesimshøyde ved pulttak (mønehøyde ved eventuelt saltak) settes til kt. 59.00 for bygninger innenfor område BKS1. Maksimalt bebygd areal innenfor området BKS1 settes til 500 m<sup>2</sup> BYA. Parkeringsbehov er ivaretatt innenfor områdene f\_P1, f\_P2 og felles parkeringskjeller i området BKS1. Parkeringsareal regnes derfor ikke inn i BYA for området.
- 3.5 Høyeste gesimshøyde ved pulttak (mønehøyde ved eventuelt saltak) settes til kt. 57.00 for bygninger innenfor område BKS2. Totalt bebygd areal pr. regulert tomt innenfor området BKS2 settes til 120 m<sup>2</sup> BYA. Parkeringsbehov er ivaretatt innenfor områdene f\_P1, f\_P2 og felles parkeringskjeller i området BKS1. Parkeringsareal regnes derfor ikke inn i BYA for området.

### **§ 4 Område for uteopphold**

Område for uteopphold, området f\_UT1, skal benyttes til ulik aktivitet og lek for voksne og barn. På området tillates oppført et mindre bygg som grillhytte, gapahuk o.l. med grunnflate inntil 30 m<sup>2</sup> BYA.

### **§ 5 Område for lekeplass**

Område for lekeplass, området f\_LEK1, skal opparbeides og utstyres med 3 lekeapparater beregnet for små barn. Området skal gjerdes forsvarlig inne.

### **§ 6 Område for offentlig kjøreveg**

- 6.1 Område for offentlig kjøreveg, området o\_KV1, omfatter fylkesveg 1 vis a vis utbyggingsområdet. Området reguleres med eksisterende situasjon
- 6.2 Avkjørselen fra fylkesveg 1 skal dimensjoneres for liten lastebil/renovasjonsbil og opparbeides med frisktsoner med sider 4 x 66 m.
- 6.3 Frisktsoner mot gang- og sykkelveien skal være 3 x 35 m

## **§ 7 Område for felles kjøreveg**

Område for felles kjøreveg, området f\_KV2, skal brukes til adkomstveg og annet trafikkareal internt i planområdet. I enden av vegen skal det opparbeides snuplass for renovasjonsbil. Snuplassen skal skiltes med parkering forbudt. Området eies og driftes i fellesskap av samtlige hjemmelshavere i planområdet.

## **§ 8 Områder for felles parkering**

Områder for felles parkering, områdene f\_P1 og f\_P2, skal benyttes til felles gjesteparkeringsplass for alle boligene i planområdet. Gjesteparkeringsplassen skal være dimensjonert for 6 enheter. Området eies og driftes i fellesskap av samtlige hjemmelshavere i planområdet.

## **§9 Områder for gang- og sykkelveg**

Områder for offentlig gang- og sykkelveg, områdene o\_GS1 og GS2 er avsatt til fremtidig gang- og sykkelveg, parallelført med fylkesveg1.

## **§10 Områder for gangveg**

Områder for gangveg, områdene o\_GS3 og f\_GS4, skal benyttes som henholdsvis offentlig gangveg langs strandsonen og felles intern gangveg i feltet.

## **§11 Områder for annen veggrunn, grøntarealer**

Områder for annen veggrunn, grøntarealer, skal benyttes til rabatter og vegskråninger. Innenfor områdene tillates ikke vegetasjon eller annen sikthinder høyere enn 50 cm over veiens nivå. Enkeltstående elementer med bredde eller diameter mindre enn 30 cm kan aksepteres. Innenfor områder regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 – 3,0 m over tilstøtende vegbaner.

## **§12 Områder for friluftsliv**

12.1 Områder for friluftsliv, områdene o\_FO1 – o\_FO3, er avsatt for å sikre allmennheten tilgang til strandsonen og bruk av denne til friluftsmål.

12.2 Ved opparbeidelse av uteoppholdsarealene/friluftssarealene skal prinsippene for universell utforming følges

## **§ 13 Område for bading**

Område for bading, området f\_BAD1, skal primært benyttes til bading. Området er offentlig og beregnet både for beboerne internt på Lundodden og for allmennheten generelt. Det er ikke tillatt med motorisert ferdsel innenfor området. Inntil en avstand av 30 m utenfor badeområdet settes det fartsbegrensning på maks 5 knop.

**§14 Friluftsområde i sjø og vassdrag**

Friluftsområde i sjø og vassdrag, området o\_FSK1, er avsatt for allment friluftsliv på vannet.

**§ 15 Rekkefølgebestemmelser**

- 15.1 Før første byggetillatelse gis innenfor byggeområde BKS1 og BKS2 skal avkjørselen fra fylkesveg 1 være opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen
- 15.2 Før første byggetillatelse blir gitt skal gangveg langs stranda, o\_GS3, være opparbeidet
- 15.3 Før første bolig tas i bruk skal nærlekeplass opparbeides som angitt i § 5.

Moi, 19.09.2016