

# **REGULERINGSBESTEMMELSER**

## **Detaljregulering for Hestehaven.**

### **Lindesnes kommune**

Planid; 201822

17.12.2019

#### **Pkt. 1; GENERELT**

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål, jfr. PBL § 12-5:

#### **BEBYGGELSE OG ANLEGG; (PBL § 12-5, nr. 1)**

- Næringsbebyggelse, BN1 – BN8
- Energianlegg, BE1 – BE2
- Øvrige kommunaltekniske anlegg, BKT1 – BKT2

#### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR; (PBL § 12-5, nr. 2)**

- Kjøreveg, SKV1 – SKV10
- Fortau, SF1 – SF12
- Gang- / sykkelveg, SGS1 – SGS4
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkering, SPA1

#### **Grønnstruktur; (PBL § 12-5, nr. 3)**

- Naturområde – grønnstruktur, GN1 – GN13

#### **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT; (PBL § 12-5, nr. 5)**

- Vern av kulturmiljø eller kulturminne, LKM

#### **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE; (PBL § 12-5, nr. 6)**

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, VJV1 – VJV3

#### **HENSYNSSONER; (PBL § 12-6)**

##### **Sikringssone;**

- Frisikt

##### **Faresone;**

- Flomfare
- Høyspenningsanlegg

##### **Båndleggingssone;**

- Båndlegging etter lov om kulturminner

## **Pkt. 2; BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **2.1 Næringsbebyggelse, BN1 – BN8**

- Innenfor området kan det tilrettelegges for lett industri, håndverksbedrifter, verksteder, kontor, samt forretningsdrift. Ordinær dagligvarehandel tillates ikke i området. Nye bevertningssteder vil heller ikke tillates innenfor planområdet.
- Det tillates en utnyttelse av den enkelte tomt på BYA = 70 %.
- For bygninger med saltak er maks tillatt mønehøyde 11 meter og maks tillatt gesimshøyde 8 meter.  
For bygninger med flatt tak og / eller pult tak er maks tillatt gesimshøyde 10 meter.  
Alle høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- Ny bebyggelse må plasseres med topp gulv i flomsikker høyde, i samsvar med endelig rapport fra NVE.
- Byggesøknadene skal inneholde en situasjonsplan i målestokk 1:500 som bl.a. skal vise; adkomst, planeringshøyder, bebyggelsens plassering, nødvendig parkering, eventuelle gjerder / levegger / støyskjermer med høyde over 1,5 meter, etc.
- Det kreves i utgangspunktet en parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal. Kommunen kan godta mindre parkering i spesielle tilfeller, dvs. til virksomheter som åpenbart ikke har behov for mye parkering. På samme måte kan det kreves mer parkering der det åpenbart er behov for det.  
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser, disse skal lokaliseres i nærheten av inngangspartiet.
- Det tillates ikke virksomheter som grunnet støy, støv eller lukt kan være til sjenanse for øvrige brukere av området, eller omkringliggende virksomhet.
- Det skal holdes alminnelig god orden i området. Uønsket/skjemmende lagring/deponering av diverse utstyr / varer, kan kreves fjernet av kommunen.
- Forslag til tomtedeling er vist på plankartet, annen tomtedeling kan tillates ved behov for større / mindre tomter.
- Støy fra all virksomhet innenfor planområdet skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T1442. Kommunen kan ved byggesøknader og når den ellers finner det nødvendig, kreve dokumentasjon på at grenseverdiene ikke overstiges.
- Viste tomtegrenser/tomtedeling kan justeres noe ut fra etterspørsel og behov for den enkelte tomt/bedrift.
- Kommunen kan kreve at det etableres egne slam-, fett-, oljeavskillere etc, i den grad det måtte være behov for dette.
- Det planlegges etablert flomvoll langs Kittelsbekken som går gjennom deler av planområdet. Dette vil berøre noen av tomtene i områdene BN4 og BN6. Etter

nærmere avtale med NVE vil siden som vender mot tomtene kunne utføres som betongmur, for å «spare» areal / byggeområde. Senter av flomvoll er tenkt i regulert tomtegrense, for de berørte tomtene.

## **2.2 Energianlegg, BE1 – BE2**

- Innenfor området kan det anlegges nett- / trafostasjoner.

## **2.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg, BKT1 – BKT2**

- Innenfor disse områdene kan det tilrettelegges med kommunaltekniske anlegg for håndtering av vann, avløp og overvann, mm.

## **Pkt. 3; SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **3.1 Kjøreveg, SKV1 – SKV10**

- Er / kan anlegges som vist på plankartet, mindre justeringer kan godkjennes.

### **3.2 Fortau, SF1 – SF12**

- Er / kan anlegges som vist på plankartet, mindre justeringer kan godkjennes.

### **3.3 Gang-/ sykkelveg, SGS1 – SGS4**

- Er / kan anlegges som vist på plankartet, mindre justeringer kan godkjennes.

### **3.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg**

- I områder for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, murer, flomvoll og lignende.

### **3.5 Parkeringsplasser, SPA1**

- Kan opparbeides som vist på planen. Mindre justeringer/tilpasninger kan godkjennes.
- Det er felles parkeringsplasser for brukerne av nærliggende turområde / friluftsområde.

## **Pkt. 4; GRØNNSTRUKTUR**

### **4.1 Naturområde – grønnstruktur, GN1 – GN13**

- Innenfor området langs bekken tillates i utgangspunktet ikke tiltak som berører bekken eller bekkeløpet. Flomforebyggende tiltak kan godkjennes i området.
- Naturlig vegetasjon skal i utgangspunktet bevares innenfor disse områdene.

## **Pkt. 5; LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**

### **5.1 Vern av kulturmiljø eller kulturminne, LKM**

- Innenfor området er det fornminner som er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 14. Alle tiltak som kan berøre området skal på forhånd være avklart med kulturminneforvaltningen.

## **Pkt. 6; BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

### **6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFFV1 – VFFV3**

Innenfor området tillates ikke tiltak som berører bekken eller bekkeløpet.

## **Pkt.7; HENSYNSSONER**

### **7.1; Sikringssone; Frisikt**

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

### **7.2; Faresone; Flomfare**

Innenfor dette området kan det ikke oppføres bygg eller anlegg som kan skades ved eventuell flom, før nødvendige sikringstiltak er utført.

Ny bebyggelse må plasseres med topp gulv i flomsikker høyde, i samsvar med endelig rapport fra NVE.

### **7.3; Faresone; Høyspenningsanlegg**

Innenfor dette området kan det ikke oppføres bygg. Det kan gjennomføres nødvendige tiltak for gjennomføring av utbygginger. Det må innhentes tillatelse fra netteier før tiltak i området kan igangsettes.

### **7.4; Båndleggingssone; Båndlegging etter lov om kulturminner**

Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller fremkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder avsatt til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene.

## **Pkt. 8; FELLESBESTEMMELSER;**

- Nye kabler skal fortrinnsvis legges i bakken.
- Byggegrense er lik formålsgrense, der ikke annet er vist i plan.