

# Detaljregulering for Leite sør

---

Reguleringsføresegner  
Detaljregulering for Leite sør

PlanID: 201807

## 1. Rekkjefølgjeføresegner

---

- Før det vert gjeve løyve til opparbeiding av busetnad og anleggsarbeid i planområdet, skal det liggje føre godkjente tekniske plana for vatn, kloakk, overvatn, straumforsyning, breiband, vegar og belysning. Planene skal vere godkjent av driftseininga i kommunen.
- Kommunalteknisk infrastruktur med veganlegg skal være opparbeid fram til den enkelte bustadtomt før det vert gjeve igangsetjingsløyve for bustadbyggjing.
- Før bustaden kan takast i bruk skal det vere bruksløyve/ferdigattest for kommunalteknisk infrastruktur
- Før bustaden vert teke i bruk skal det på kvar tomt vere etablert minimum 2 parkeringsplassar per bueining.

## 2. Føremålet med planen

---

Føremålet med planarbeidet har vore å detaljregulere områdene B4 og B5 (bustadformål) med tilhøytande tilkomstveg o\_V6 i områdereguleringsplan for Valle sentrum, plan ID 201102

## 3. Fellesføresegner for heile planområdet

---

- Dersom det under arbeidet skulle kome fram gjenstander eller andre spor frå eldre tid, skal arbeidet stoppast og det må umiddelbart sendast melding til Agder fylkeskommune v/ seksjon for kulturminnevern, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), § 8 andre ledd.
- Alle tiltak skal planleggjast slik at støyforhold innandørs og utandørs vert tilfredsstillande. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 for handsaming av støy i arealplanlegging skal leggjast til grunn for planleggjing og tiltak etter pbl § 20-1.
- Alle tiltak skal planleggjast slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs vert tilfredsstillande. Miljøverndepartementets retningslinjer for handsaming av luftkvalitet i arealplanlegging T1520, skal leggjast til grunn for planleggjing og tiltak etter pbl § 20-1.
- Nye kablar for straum, telefon og liknande skal leggjast i bakken. Det vert ikkje tillate nye luftstrekk.
- Leikeplass i Leite bustadfelt skal også brukast for dette området.

## 4. Føresegner for arealformål

### 4.1 Bygningar og anlegg (§ t12-5 nr. 1)

#### Fellesføresegner for bygningar og anlegg

- Det vert tillete solcellepanel/solfangere på alle tak.
- Bygg skal ha flatt tak, saltak eller pulttak med takvinklar mellom 24-34 grader. Takopplett og kvister i takflater skal ikke være større enn 1/3 av fasadelengda.
- Det er ikkje tillete å bruke reflekterende materialar til taktekkjing eller utvendig kledning.

#### Bustadbygging -frittliggande småhusbustadar (felt BFS1-BFS13)

- BF1 - 5 Det vert tillete å byggje einbustadar. Maksimal BYA på kvatr tomt er 250m<sup>2</sup> inkl. 70m<sup>2</sup> parkering/garasje.
- BF1 – 5 Mønehøgd på garasje kan ha maksimalt mønehøgd over OK golv 5,5 m og garasje oppførast i ei høgd.
- BF1 – 5 Garasje må ha likt tak som hovedbygninga, og eventuell kvist må ikkje vere høgre enn møne.
- BF1 – 5 Garasje, kan sammenkoblas med hovedbygning.
- BF1 – 5 Det vert tillete med tilretteleggjing for flerboelse i primærbygning (hybel) inntil 80m<sup>2</sup>.
- Dersom skråning på eigedom 40/28 vert råka av planarbeidet, skal det settjast opp ein mur inntil grensa han eig.
- BF6 – 10 Det vert tillete å byggje einbustadar eller bygg med 1 – 3 einingar. Maksimal BYA på hver bueining er 200m<sup>2</sup> inkl 36m<sup>2</sup> parkering/garasje per bueining. Bygg kan maksimalt ha 400m<sup>2</sup> BYA.
- BF6 – 10 Det vert tillete å byggje fleirmannsbustader på tvers av tomtegrensene. Dersom dette vert gjort, vert tomtegrensene oppheva.

Planeringshøgder og maks mønehøgde for kvar tomt:

Tomt	Planeringshøgder	Maks mønehøgde over gulv 1.etg.	Bustadtype
BF1	331	8,5 M	Einebustad
BF2	336,5	8,5 M	Einebustad
BF3	336	8,5 M	Einebustad
BF4	335,5	8,5 M	Einebustad
BF5	332,0 u.e.*	4,5 M	Einebustad
BF6	332,0 u.e.*	4,5 M	Einebustad /Bygg med 1-3 einingar
BF7	332,0 u.e.*	4,5 M	Einebustad /Bygg med 1-3 einingar
BF8	331,5 u.e.*	4,5 M	Einebustad /Bygg med 1-3 einingar

BF9	331,0 u.e.*	4,5 M	Einebustad /Bygg med 1-3 einingar
BF10	330,5 u.e.*	4,5 M	Einebustad /Bygg med 1-3 einingar

\*u.e. = underetasje

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

### Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- I planområdet skal det leggjast køyreveggar og tilhøyrande infrastruktur som vist i planen.
- Vegar med regulert kotehøyde vert tillete etablert etablert med eit høgdeavvik på inntil +/- 0,5 m.

### Køyreveg (o\_V2)

- I arealet skal det leggjast køyreveg som vist i planen
- Kryss og snuplassar for kommunale vegar skal minimum dimensjonerast for liten lastebil LL.

### Annan veggrunn-grøntareal (AVG)

- Areala skal plantast eller såast slik at dei vert tilpassa areal som grenser til.
- Fyllinger skal dekkast med jord.

## 4.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### Turveg, (o\_TV1)

- I turvegane er det ikkje tillatt med ferdslshindringar som hindrer målet med turvegane

### Friområde, (felt o\_FRI1-o\_FRI3)

- På friområda vert det tillete skjøtsel som ivaretek eigedomane si interesse i forhold til utsikt og naturleg skjøtsel av vegetasjon. Kabeltrasear/grøfting for EI/VA ledningar kan etablerast i områdene. Områdene skal såast til etter gjennomført tiltak.
- Friområdar skal i størst mogleg grad behalde sitt naturlege terreng og vegetasjon.

## 5. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 5.1 Frisikt (§ 11-8 a) (H140)

- I frisiktsoner og soner avgrensa av køyrebane og frisiktlinje vert det ikkje tillete sikthindre høgare enn 0,5 m målt frå vegkant. Det vert ikkj tillete snøopplag i frisiktsoner eller soner avgrensa av køyrebane og frisiktlinjer.
- Frisiktsoner skal vere i samsvar med gjeldande lovverk.
- Enkeltståande element med breidde eller diameter mindre enn 30 cm kan akseptast innafor frisikt.

### 5.2 Vern av kulturmiljø (H570\_1-H570\_2)

- Det er ikkje tillet å sette i gang tiltak som er eigna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme dei automatisk freda kulturminnane eller framkalle fare for at dette kan skje.

## Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

---

- Reguleringsplankart