



REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering for Homme boligområde.

Lindesnes kommune

Planid : 202106

Dokumentdato: 24.04.2024

Revidert 28.04.26, ~~03.03.2026~~

.....
Ordførers underskrift

1. GENERELT

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense og byggegrenser.

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for utbygging av området til boligformål, i tråd med intensjonene i kommuneplanens arealdel.

Planen inneholder følgende formål (PBL § 12-5):

Bebyggelse og anlegg; (PBL § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF
- Energianlegg, EA
- Avløpsanlegg, AV
- Renovasjonsanlegg, RA
- Lekeplass; LEK

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur; (PBL § 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg; KV
- Gang-/ sykkelveg, GS
- Annen veggrunn – tekniske anlegg; AVT
- Annen veggrunn – grøntareal, AVG
- Holdeplass/plattform, HPP
- Leskur/plattformtak, LPL

Grønnstruktur; (PBL § 12-5, nr. 3)

- Naturområde – grønnstruktur, GN
- Turdrag, TD

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift; (PBL § 12-5, nr. 5)

- Landbruksformål, L
- Vern av kulturmiljø eller kulturminne, KMV

Hensynssoner; (PBL § 12-6)

- Frisikt
- Gul støysone
- Flomfare

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Tekniske planer

All teknisk infrastruktur som EL-forsyning, tele, bredbånd / fiber mm, skal legges som jordkabel. Ny boligbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg. Minimum 30 % av eiendommen må kunne drenere overvann. Overvann skal løses på egen grunn. Tekniske anlegg skal opparbeides i henhold til tekniske planer godkjent av Lindesnes kommune.

2.2 Byggegrenser / terrengbehandling

Forstøtningsmurer, sikringsgjerder, terrasser på bakkeplan, biloppstillingsplasser, frittliggende garasjer og terrengbearbeiding for tomtenes uteområder kan etableres utenfor byggegrense, men med enkelte begrensninger som er nevnt under;

- Forstøtningsmurer med høyde over 2 meter skal plasseres minimum 1 meter fra tomtegrense mot regulert vei. Forstøtningsmurene kan ha en maksimal høyde på 2,5 meter.
- Regulert forstøtningsmur vest for tomt 22-25 kan plasseres i grense mellom tomt og vei og ha en høyde på inntil 4 meter.
- Bestemmelse om at tiltak kan etableres utenfor byggegrense gjelder ikke for arealer som vender mot o_KV1 (fylkesveg). Byggegrensen mot o_KV1 gjelder også for murer, gjerder, biloppstillingsplasser og terrenginngrep/terrengbearbeiding.

Det skal tilstrebnes revegetering av skjæringer og fyllinger, og etablering av naturlige avtrappinger mot tilstøtende tomter og grønnstruktur. Fyllinger og skjæringer skal jordkles og tilsås.

2.3 Avkjørsler

Det tillates en avkjørsel til hver tomt, på tomter der det bygges tomannsboliger kan det tillates to avkjørsler.

2.4 Bruk av masser / svartelistede arter

Dersom det tilføres masser inn i området skal disse være rene, også i forhold til å inneholde frø og plantedeler fra uønskede (svartelistede) plantearter og planteskadegjørere. Ved behov skal opprinnelse og egnethet dokumenteres.

2.5 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området oppdages kulturminner, skal arbeidet stanses og Agder fylkeskommune varsles.

2.6 Strømforsyning

Hver boenhet i området skal ha strømforsyning som gjør det mulig å montere minimum ordinær ladestasjon for el-bil.

2.7 Klimagassregnskap

Det skal utføres klimagassregnskap for alle tiltak. Klimagassavtrykk skal inngå som parameter for valg av materialer og utførelse. Det skal tilstrebnes å redusere tiltakenes klimagassavtrykk.

3. REKKEFØLGEKRAV

3.1 Før igangsettingstillatelse

- Teknisk plan for vei, vann, overvann/flomvei, avløp og nedgravde søppelcontainere skal foreligge og godkjennes av teknisk drift, før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boenheter i området.

Byggeplaner for krysningspunkt for fotgjengere og nytt kryss til fylkesveien skal være godkjent av Agder fylkeskommune.

- Det skal tilrettelegges med infiltrasjonsgrøft som fanger opp overvann / avrenning i forbindelse med sprengning og fyllinger av sprengstein. Skal hindre avrenning til Audna / brakkvannsdeltaet.
- Utomhusplan for lekeplass LEK2 og turdrag TD, må foreligge og skal være godkjent av kommunen.
- Til hver søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en beskrivelse av material- og produktvalg, og en beregning av klimagassavtrykk som viser løsninger som gir reduserte utslipp. Beregningen skal følge anerkjent metode som gir reell mulighet for sammenligning og etterprøvbarehet.

3.2 Før brukstillatelse / ferdigattest gis på nye boliger skal

- Lekeplassene LEK1 og LEK2 samt turdrag TD, være ferdig opparbeidet / tilrettelagt. For tomtene 3 og 6 er det kun krav om at LEK1 skal være ferdig.
- Sikker kryssing over fylkesveien være etablert.
- Opplegg til nedgravd avfallsløsning være etablert.
- Kjørevei med kryssløsninger være ferdig opparbeidet frem til den enkelte tomt.
- Til ferdigattest skal det foreligge dokumentasjon på at klimabudsjett og –regnskap er fulgt opp, eventuelle avvik skal begrunnes.
- Fyllingsskråninger være jordkledd og tilsådd.
- Fortau gjennom Hestehaven industriområde til skolene være opparbeidet.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF2 – BF9

På den enkelte tomt kan det oppføres en frittliggende enebolig med en boenhet, boligene kan i tillegg ha en sekundærleilighet på inntil 60 m² BRA.

Det kan i tillegg oppføres frittliggende garasje, alternativt sammenbygd med bolighuset, med maksimalt bebygd areal på 50 m².

Det kan i tillegg oppføres en frittliggende bod/lekestue/hagestue med samlet bruksareal på 15 m².

Det skal tilrettelegges med minst 2 parkeringsplasser pr. enebolig, og 1 p-plass pr. sekundærleilighet. Disse kan være i garasje / carport.

Bolig og frittliggende garasje på den enkelte tomt skal ha ensartet utforming, materialbruk, takform, etc.

Minst 60 % av de nye boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner i boligens hovedetasje, (inngangsetasje).

Utnyttelsesgraden skal være maksimalt BYA = 35 %, inkl. alle bygg og nødvendig parkering, regnes pr. tomt. For utendørs parkering regnes det 15 m² pr. parkeringsplass i BYA.

Dersom det bygges med saltak skal takvinkelen være mellom 20 og 35 grader, maksimal mønehøyde / gesimshøyde er 8,0 / 6,0 meter over angitt topp gulv for boligen og 5,0 / 3,5 meter for frittliggende garasje.

Dersom det bygges med flatt tak er maksimal gesimshøyde 6,5 meter over angitt topp gulv for boligen og 3,7 meter for frittliggende garasje.

Dersom det bygges med pulttak er maksimal gesimshøyde 7,4 meter (høyeste gesims) over angitt topp gulv for boligen og 4,2 meter for frittliggende garasje (også det høyeste gesims).

Frittliggende bod/lekestue/hagestue kan ha en maksimal høyde på 3,5 meter over topp gulv, uansett takform.

På plankartet er maksimal høyde for topp gulv 1. etasje på den enkelte bolig angitt til;

Tomt 3 TG = 6,0 moh	Tomt 6 TG = 6,5 moh	Tomt 7 TG = 7,5 moh
Tomt 8 TG = 8,5 moh	Tomt 9 TG = 10,0 moh	Tomt 10 TG = 12,5 moh
Tomt 11 TG = 14,0 moh	Tomt 12 TG = 13,5 moh	Tomt 13 TG = 14,5 moh
Tomt 14 TG = 14,5 moh	Tomt 15 TG = 17,0 moh	Tomt 16 TG = 18,0 moh
Tomt 17 TG = 18,0 moh	Tomt 18 TG = 17,0 moh	Tomt 19 TG = 16,5 moh

Tomt 20 TG = 16,0 moh	Tomt 21 TG = 15,0 moh	Tomt 22 TG = 15,5 moh
Tomt 23 TG = 14,5 moh	Tomt 24 TG = 13,5 moh	Tomt 25 TG = 10,0 moh

Garasjer som står parallelt med kjørevei må minimum plasseres 2,5 meter fra regulert tomtegrense mot vei.

Garasjer som står vinkelrett på vei må ligge minimum 5,5 meter fra regulert tomtegrense mot vei.

Det tillates etablert solcelleanlegg på takene til bebyggelsen i området.

På følgende tomter kan det alternativt oppføres tomannsboliger, tomt 18 i område BF6, tomt 19 og 21 i område BF7 og tomt 3 og 20 i område BF8.

Det kan i tillegg oppføres frittliggende garasjer, alternativt sammenbygd med bolighuset, med maksimalt bebygd areal på 40 m².

Det kan i tillegg oppføres en frittliggende bod/lekestue/hagestue med samlet bruksareal på 15 m², til hver boenhet.

Det skal tilrettelegges med minst 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Disse kan være i garasje / carport.

Tomt 16 i område BF5 og tomt 25 i BF8 skal ha delvis tilbakefylt underetasje / 1. etasje. Hele underetasje mot syd skal tilbakefylles på tomt 25 og hele underetasje mot sydøst for tomt 16 skal tilbakefylles.

Det tillates ikke trappeadkomster fra f_KV2 og opp til tomtene 22-25 i felt BF8. BF9 er areal som kan tillegges/arealoverføres til boligtomta på gnr.352 bnr.2.

4.2 Energianlegg, EA

Innenfor området kan det tilrettelegges med trafostasjon.

4.3 Avløpsanlegg, AV

Innenfor området kan det tilrettelegges med kommunaltekniske anlegg, pumpestasjon etc.

4.4 Renovasjonsanlegg, RA

Området, RA, kan brukes til renovasjonsløsning. Ved etablering skal det lages nedgravde løsninger som tas i bruk når planområdet overstiger 15 bygde boenheter.

4.5 Lekeplass, LEK1 – LEK2

Lekeplassene skal opparbeides i samsvar med kommunens «normal for uteområder» og godkjent utomhusplan.

LEK1 er sandlekeplass mens LEK2 er nærlekeplass, jf. normal for uteområder.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg, KV

Vei o_KV1 er eksisterende fylkesvei.

Veiene o_KV2 og o_KV3 er nye samleveier, de skal dimensjoneres som A1 vei iht. kommunens retningslinjer. Ved prosjektering kan veihøyden som er angitt på plankartet fravikes med +/- 0,5 meter.

Veien f_KV4 er felles vei for de tomtene som får adkomst fra denne, og skal dimensjoneres som privat felles adkomstvei iht. kommunens retningslinjer.

5.2 Gang-/ sykkelveg

o-GS1 er gangadkomst til krysningspunkt og holdeplass.

5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

I områder for annen veggrunn – tekniske anlegg inngår skjærings- og fyllingsskrånninger, rekkverk, grøfter, snø opplag, frisiktsoner og lignende.

5.4 Annen veggrunn – grøntareal

I områder for annen veggrunn – grøntareal inngår skjærings- og fyllingsskrånninger, grøfter, snø opplag, og lignende.

I området nordøst for tomt 18 og opp til tomt 3 kan det legges VA-anlegg, ledninger, strøm, fiber, etc.

5.5 Holdeplass/plattform

Holdeplass/busstopp for skoleskyss.

5.6 Leskur/plattformtak

Areal for leskur / ventebu.

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1; Naturområde – grønnstruktur, GN

Naturområder skal i hovedsak opprettholdes med naturlig vegetasjon og terreng.

Det kan tilrettelegges for felles opphold på høydene sydvest for BF3/BF4 og sydøst for BF5/BF6. Det kan tilrettelegges med grill, benker og bord samt enkle lekeapparater.

I tillegg kan det tilrettelegges med enkle gangstier i områdene.

6.2; Turdrag, TD

Kan anlegges som vist på plankartet. Gir bl.a. gangadkomst til krysningspunkt på fylkesveien, som skal tilrettelegges for sikker kryssing.

7. Landbruks-, natur og friluftsmål

7.1; Landbruksformål, L1 – L3

Innenfor områdene ligger det noe dyrket mark, denne skal bevares og drives som tidligere. Innenfor L2 og L3 tillates kun tiltak som er nødvendige for landbruksdrift.

7.2; Vern av kulturmiljø eller kulturminne, KMV

Innenfor arealet ligger bunkers / skyte stilling fra 2. verdenskrig, denne skal bevares.

8. HENSYNSSONER

8.1; Frisikt

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

8.2; Gul støysone

Støy fra Tjomsveien berører ytterkant av tomtene 3, 19 og 21. Boligene og uteområde kommer i all hovedsak utenfor støysonen, og spesielle tiltak er ikke nødvendig.

8.3; Flomfare

Alle tiltak innenfor området H320 skal etableres flomsikkert. Bortsett fra etableringen av LEK1 og turdrag (TD), er det ikke tillatt med hogst/grøfting eller annet som kommer i konflikt de naturverdiene Nedre Audna naturreservat skal ivareta.

Innenfor området er det ikke tillatt med fylling eller erosjonssikring for byggeområdene.

28.04.2026