



Reguleringsbestemmelser

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
PLANID 201209 – OMRÅDEREGULERING FOR AUSVIGA

I medhold av §§ 12-7 og 12-12 i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 har

Søgne kommunestyre vedtatt denne reguleringsplanen

med tilhørende reguleringsbestemmelser

i møte 17.12.2015 som sak 115/15.

Dato: 30.11.2015

Revidert dato: 21.06.2017

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for nye boligområder med tilhørende anlegg, samt sikre rekreasjonsområder og friområder innenfor planområdet.

Området reguleres til følgende formål:

- **BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)**
 - Boligbebyggelse – B100 – B109
 - Frittliggende småhusbebyggelse – BFS100-BFS103
 - Barnehage – BBH100
 - Energianlegg – BE100 – BE102
 - Vann- og avløpsanlegg – BVA
 - Lekeplass – BLK100 – BLK105

- **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)**
 - Veg - SV100 – SV104
 - Kjøreveg - SKV100 – SKV123
 - Fortau - SF
 - Gang-/sykkelveg - SGS
 - Annen veggrunn - tekniske anlegg - SVT
 - Annen veggrunn – grøntareal - SVG
 - Leskur/plattformtak – SP
 - Tekniske bygninger/konstruksjoner- STB
 - Kollektivholdeplass – SKH

- **GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)**
 - Grønnstruktur – G
 - Turveg – GTD100 – GTD102
 - Friområde – GF100 - GF103
 - Badeplass/ -område – GB100

- **LANDBRUKS, -NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)**
 - Landbruksformål – LL102
 - LNFR Spredt fritidsbebyggelse, LSF101

- **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)**
 - Ferdsel – o_Ferdsel
 - Badeområde – VB100

- **HENSYNSSONER (pbl § 12-6)**
 - Flomfare -H320_1
 - Høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler) – H370_100 – H370_103
 - Anlegg- og riggområde - #100 – #101
 - Båndlegging etter lov om kulturminner – H730_100 – H730_104
 - Naturmiljø, H570_2
 - Støysone – rød sone iht. T-1442, H220_1
 - Støysone – gul sone iht. T-1442, H210_1

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**§ 2.1 E39**

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boenheter eller bygg for offentlig- eller privat tjenesteyting skal det være etablert nytt kryss på eksisterende E39 med tilhørende veganlegg.

§ 2.2 Leireveien

Før utbyggingsområdene B102-B109, BBH100 kan utbygges skal Leireveien (fv. 204) utbedres med standardklasse U-Hø2 øvrige hovedveger (Håndbok N100) fra Uffortjønnbekken og fram til E39.

Etablering av ny avkjørsel (SV102) til eksisterende boligområde BFS100 inngår i utbedringen.

§ 2.3 Gang og sykkelveg med bru over Lundeelva

Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 250 boenheter skal gang- og sykkelveg med tilhørende bru over Lundelva være etablert fra samlevei og fram til Eikeveien.

§ 2.4 Samlevei med gang- og sykkelvei og tilhørende veianlegg

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på nye boligtomter skal samlevei med tilhørende veianlegg, rundkjøring og gang- og sykkelveg være etablert fram til byggefeltets avkjørsel.
- b) Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på nye boligtomter skal ny avkjørsel til Ausviga og Ausvigheia med tilhørende fortau og fotgjengerfelt være etablert.
- c) Før B108 kan utbygges skal samleveien med tilhørende veianlegg og gang- og sykkelveg være etablert helt fram til plangrensen i nord.

§ 2.5 Atkomstveier med fortau og tilhørende veianlegg

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på nye boligtomter skal atkomstvei med tilhørende fortau, annen veianlegg være etablert.

§ 2.6 Friområde og badeplass

Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 60 boenheter skal friområde GB100 med tilhørende badeplass VB100 være etablert.

§ 2.7 Turvei/sti langs Lundeelva

Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 150 boenheter skal turvei/sti GTD100-102 langs Lundeelva være etablert gjennom planområdet.

§ 2.8 Lekeplasser

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 300 boenheter innenfor plangrensen til kommunedelplan for Kjellandsheia (planid 20110616-1) skal nærmiljøanlegg/park o_NM301 i områderegulering for Kjellandsheia syd (planid 201219) være etablert.
- b) Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 boenheter innenfor byggeområde B102, B103, B104, B109 skal det være etablert kvartalslekeplass innenfor byggeområde B103.
- c) Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 boenheter innenfor byggeområde B106, B107 og B108 skal det være etablert kvartalslekeplass innenfor B108.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 boenheter innenfor byggeområde B100, B101, B102, B105 skal kvartalslekeplass BLK105 være etablert.
- e) Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse for tomt 1 til 15 skal sandlekeplass BLK100 være etablert.
- f) Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse for tomt 16 til 25 og 37 til 43 skal sandlekeplass BLK101 være etablert.
- g) Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse for tomt 26 til 36 skal sandlekeplass BLK102 være etablert.
- h) Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse for tomt 44 til 54 og 75 skal sandlekeplass BLK103 være etablert.

- i) Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse for tomt 55 til 74 og 76 til 81 skal sandlekeplass BLK104 være etablert.

§ 2.9 Støyskjerming

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse for tomt 35, 36, 43, 45,46,47,48, 55 og 56 skal det være etablert støyskjermer langs samleveien.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Krav til utarbeidelse av teknisk plan

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge godkjente tekniske planer.

§ 3.2 Krav om utomhusplan

Ved søknad om tiltak innenfor områder regulert til friområder, badeområde, grønstruktur, turdrag, kvartalslekeplass, barnehage, skal det utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal vise:

1. Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
2. Vegetasjon/enkeltrær og andre elementer som skal bevares.
3. Ny beplantning.
4. Utforming og møblering av lekearealer.
5. Plassering og utforming av turveger.
6. Ras- og fallsikring.
7. Andre relevante tiltak for tilrettelegging for bruk av områdene; benker, badeplasser, grillplasser mm.

§ 3.3 Krav om detaljregulering

- a) Innenfor områdene B102 – B109 og BBH100 er det krav om utarbeidelse av detaljregulering før tiltak kan iverksettes. Godkjent detaljregulering etter plan- og bygningslovens § 12-3 skal legges til grunn for gjennomføring og utbygging av områdene.
- b) Unntak: Det kan tillates anleggsveger og midlertidig deponi og uttak av masser der formålet med arbeidet er knyttet til gjennomføring av plan.

§ 3.4 Funksjons og kvalitetskrav til utforming av arealer, bygninger og anlegg

- a) Grønnstrukturplan skal legges til grunn ved prosjektering og anleggelse av tiltak innenfor planområdet.
- b) Samleveger, atkomstveger, fellesveger, gang- og sykkelveger, fortau og andre vegtekniske anlegg skal prosjekteres og anlegges iht. standard som fremgår av planbeskrivelsen. Der planbeskrivelsen ikke angir standard skal Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn.
- c) Ved etablering av skjæringer høyere enn 3,0 meter mot tilgjengelige felles- og friområder, skal toppen av skjæringen sikres mot fallulykker. Alternativt kan skjæringene etableres i sprang med høyde maks 3,0.
- d) Ved detaljregulering skal det sikres stier og gangforbindelser innenfor og mellom delfeltene.
- e) Ved utarbeidelse av detaljregulering for B102-B104 og B107- B109 skal landskapsvirkninger visualiseres.
- f) Støyskjermingstiltak tillates etablert utenfor de angitte byggegrenser mot samlevei o_SKV102.

§ 3.5 Automatisk fredede kulturminner

- a) Dersom det i forbindelse med anleggsarbeidet oppdages automatisk fredede kulturminner, må terrengarbeid straks stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

§ 4.1 Boligbebyggelse – Ny bebyggelse med plankrav (B102-B109)

- a) Innenfor områdene B102 til B109 skal det utarbeides detaljreguleringer iht. antall og type bebyggelse som som angitt i tabell 1. Hybel/utleieleiligheter medregnes i antall boenheter.

Tabell 1

Felt	Maks antall boenheter	Type bebyggelse
B102	31	Småhusbebyggelse
B103	25	Småhusbebyggelse
B104	23	Småhusbebyggelse
B105	35	Småhusbebyggelse
B106	42	Småhusbebyggelse og/eller lavblokk
B107	60	Småhusbebyggelse
B108	89	Småhusbebyggelse
B109	17	Småhusbebyggelse

- b) Detaljreguleringene skal legge opp til variasjon i boligtyper.

§ 4.2 Boligbebyggelse - Eksisterende frittliggende småhusbebyggelse (BSF100-103)

- a) For hver regulert tomt tillates etablert en frittliggende enebolig med tilhørende garasje.
- b) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- c) Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet der minst 1 skal være i garasje. Hver parkeringsplass skal minimum utgjøre 18m² og ha en lysåpning på 2,5 meter. Parkering skal løses på egen tomt og inngår i beregning av utnyttelsesgrad.
- d) Det skal avsettes minimum 80 m² uteoppholdsareal per boenhet.
- e) Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22-40 grader og mønehøyden skal ikke overstige 8,5 meter.
- f) Ved utvidelse eller oppføring av ny boligbebyggelse i angitt støysone skal støynivå på uteoppholdsarealer og fasadelementer som kan åpnes (vinduer, dører og ventiler) til rom med støyfølsomt bruksformål ikke overstige 55 dB i en beregningshøyde på minst 1,5 meter over gulv/bakkenivå.
- g) Garasje skal verken ha bebygd areal eller bruksareal større enn 50m². Gesimshøyde skal ikke overstige 3,7 meter, og mønehøyde 5,5 meter. For boligtomt 5 (gnr. 30 bnr. 17, 84) tillates oppført to garasjer der en kan være inntil 96 m² BYA.
- h) Garasje som plasseres parallelt med med samle eller adkomstvei tillates oppført inntil 2 meter fra fra underformål av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Dersom garasje plasseres vinkelrett på vei skal avstanden minimum være 5 meter.

Siste punktum går foran plankartet ved motstrid.

§ 4.3 Boligbebyggelse - Ny bebyggelse (B100-101)

- a) For hver regulert tomt tillates etablert bebyggelse med utnyttelse, høyder og form som angitt i tabell 2 og 3. TLG (topp laveste gulv) angir laveste tillatt gulvhøyde. Der det er angitt flermannsbolig tillates tomannsboliger eller firemannsbolig.
- b) For frittliggende eneboliger kan det tillates en utleiedel/sekundærleilighet på inntil 60m² BRA per tomt. Det totale antallet utleie/sekundærleiligheter innenfor hvert delfelt (B100 og B101) skal ikke overstige 20 enheter.
- c) Minimum 50 % av boenhetene innenfor hvert delefelt skal oppfylle krav om tilgjengelig boenhet med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

- d) Ved byggesøknad skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei og eventuelle friområder/grønnstruktur. Murer og terrengsprang over 1,5 meter skal dokumenteres og illustreres. Rekke/kjedehusbebyggelse skal byggemeldes under ett.
- e) Avkjørsel fastsettes av bygningsmyndighetene. Det tillates ikke direkte avkjørsel på samlevei.
- f) Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet der minst 1 skal være i garasje. For utleiedel/sekundærleilighet er det krav om 1 parkeringsplass uten garasjeplass.

Hver parkeringsplass skal minimum utgjøre 18m² og ha en lysåpning på 2,5 meter. Parkering skal løses på egen tomt og inngår i beregning av utnyttelsesgrad.

- g) Det skal avsettes minimum 80m² uteoppholdsareal per boenhet.
- h) Garasje skal verken ha bebygd areal eller bruksareal større enn 50m² og skal underordne seg boligbebyggelsen i størrelse og formspråk. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,7 meter, og mønehøyde 5,5 meter.
- i) Garasje som plasseres parallelt med adkomstvei eller fellesvei tillates oppført inntil 2 meter fra underformål av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Dersom garasje plasseres vinkelrett på vei skal avstanden minimum være 5 meter.

Siste punktum går foran plankartet ved motstrid.

- j) Tillatt taktype er angitt med verdi i tabell 2 og 3.

Ved saltak skal bebyggelsen ha takvinkel mellom 22-40 grader. Takvinkel er bestemmende for maksimal gesimshøyde.

- k) Det skal bygges med saltak på tomt 1-5, 15-19, 23-28, 46-50, 57-63, 79-81. Resten av tomtene skal ha flatt tak eller pulttak.

Boligene på tomtene 57-63 skal bygges i en moderne stil, med store vindusflater. Smårutede vinduer og staffasje som pynteklosser o.l. tillates ikke på disse tomtene.

Tabell 2: Type bebyggelse, utnyttelsesgrad og høydebestemmelser angitt i koteverdi.

Tomt nr.	Topp laveste gulvhøyde (kote)	Maksimal mønehøyde saltak (kote)	Maksimal gesimshøyde flatt eller pulttak (kote)	Utnyttelsesgrad	Type bebyggelse
1	31	39,5	x	40% BYA	Flermannsbolig. Maks 4 boenheter.
2	30,5	39	x	40% BYA	Enebolig
3	30,5	39	x	40% BYA	Enebolig
4	30,5	39	x	40% BYA	Enebolig
5	30	38,5	x	40% BYA	Enebolig
6	29,5	x	38	40% BYA	Enebolig
7	30	x	38,5	40% BYA	Enebolig
8	29,5	x	38	40% BYA	Enebolig
9	30	x	38,5	40% BYA	Enebolig

10	30	x	38,5	40% BYA	Enebolig
11	29,5	x	38	40% BYA	Enebolig
12	29,5	x	38	40% BYA	Enebolig
13	29	x	37,5	40% BYA	Enebolig
14	29,5	x	38	40% BYA	Enebolig
15	30,5	39	x	40% BYA	Enebolig
16	30,5	39	x	40% BYA	Enebolig
17	30	38,5	x	40% BYA	Enebolig
18	30	38,5	x	40% BYA	Enebolig
19	30	38,5	x	40% BYA	Enebolig
20	30	x	38,5	40% BYA	Enebolig
21	30	x	38,5	40% BYA	Enebolig
22	28,5	x	37	40% BYA	Enebolig
23	33,5	42	x	40% BYA	Enebolig
24	31,5	40	x	40% BYA	Enebolig
25	30,5	39	x	40% BYA	Enebolig
26	31,5	40	x	40% BYA	Enebolig
27	33,5	42	x	40% BYA	Enebolig
28	34	42,5	x	40% BYA	Enebolig
29	33,5	x	42	40% BYA	Enebolig
30	33,5	x	42	40% BYA	Enebolig
31	34	x	42,5	40% BYA	Enebolig
32	31,5	x	40	40% BYA	Flermannsbolig. Maks 4 boenheter.
33	33	x	41,5	40% BYA	Flermannsbolig. Maks 4 boenheter.
34	34	x	42,5	40% BYA	Flermannsbolig. Maks 4 boenheter.
35	34	x	42,5	40% BYA	Enebolig
36	34	x	42,5	40% BYA	Enebolig
37	27,5	x	36	40% BYA	Enebolig
38	27	x	35,5	40% BYA	Enebolig
39	27,5	x	36	40% BYA	Enebolig
40	27,5	x	36	40% BYA	Enebolig
41	28,5	x	37	40% BYA	Enebolig
42	28	x	36,5	40% BYA	Enebolig
43	28	x	36,5	40% BYA	Enebolig
44	34	x	42,5	40% BYA	Flermannsbolig. Maks 4 boenheter.
45	20,5	x	29	40% BYA	Enebolig
46	30	38,5	x	40% BYA	Enebolig

47	29	37,5	x	40% BYA	Enebolig
48	28	36,5	x	40% BYA	Enebolig
49	28	36,5	x	40% BYA	Enebolig
50	29	37,5	x	40% BYA	Enebolig
52	37	x	45,5	40% BYA	Enebolig
53	38,5	x	47	40% BYA	Enebolig
54	39	x	47,5	40% BYA	Enebolig
55	21,5	x	30	40% BYA	Enebolig
56	23,5	x	32	40% BYA	Enebolig
57	26	34,5	x	40% BYA	Enebolig
58	28	36,5	x	40% BYA	Enebolig
59	29	37,5	x	40% BYA	Enebolig
60	29,5	38	x	40% BYA	Enebolig
61	30	38,5	x	40% BYA	Enebolig
62	30,5	39	x	40% BYA	Enebolig
63	30,5	39	x	40% BYA	Enebolig
65	34	x	42,5	40% BYA	Enebolig
67	41	x	49,5	40% BYA	Enebolig
68	42	x	50,5	40% BYA	Enebolig
69	42	x	51,5	40% BYA	Enebolig
70	42,5	x	52	40% BYA	Enebolig
71	43	x	52,5	40% BYA	Enebolig
72	43	x	52,5	40% BYA	Enebolig
73	43	x	52,5	40% BYA	Enebolig
74	43	x	52,5	40% BYA	Enebolig
76	29	x	37,5	40% BYA	Enebolig
77	29,5	x	38	40% BYA	Enebolig
78	30	x	38,5	40% BYA	Enebolig
79	32	40,5	x	40% BYA	Enebolig
80	33	41,5	x	40% BYA	Enebolig
81	34,5	43	x	40% BYA	Enebolig

Tabell 3: Type bebyggelse, utnyttelsegrad og høydebestemmelser der det skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Tomt nr.	Maksimal mønehøyde saltak	Maksimal gesimshøyde flatt eller pulttak	Utnyttelsesgrad	Type bebyggelse
51	x	8,5 meter	40% BYA	Flermannsbolig. Maks 4 boenheter.
64	x	8,5 meter	40% BYA	Enebolig
66	x	8,5 meter	40% BYA	Enebolig
75	x	8.5 meter	40% BYA	Rekkehus. Maks 10 boenheter.

§ 4.4 Energianlegg, BE100-BE102
Området skal benyttes til trafo/nettstasjon.

§ 4.5 Lekeplass, BLK100-BLK105

- BLK100 til BLK104 skal opparbeides som sandlekeplasser.
- BLK105 skal opparbeides som kvartislekeplass og arealet skal være offentlig eiet.
- Lekeplassene skal opparbeides slik at det oppnås et variert leketilbud med ulike anordninger/lekeapparater egnet for barns lek.
- BLK100 er felles for tomt 1 til 15
- BLK101 er felles for 16 til 25 og 37 til 43
- BLK102 er felles for 26 til 36
- BLK103 er felles for 44 til 54 og 75
- BLK104 er felles for 55 til 74 og 76 til 81

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

§ 5.1 Kjørevei, SKV

Vei	Dimensjoneringsklasse	Eieform
SKV 100	H2	Offentlig
SKV 101	SA2	Offentlig
SKV 102	A2	Offentlig
SKV 103	A2	Offentlig
SKV 104	A2	Offentlig
SKV 105	A2	Offentlig
SKV 106	A1	Offentlig
SKV 107	A2	Offentlig
SKV 108	A2	Offentlig
SKV 109	A2	Offentlig
SKV 110	A2	Offentlig
SKV 111	A2	Offentlig
SKV 112	A2	Offentlig
SKV 113	A2	Offentlig
SKV 114	Eksisterende vei	Privat vei
SKV 115	Eksisterende vei	Privat vei
SKV 116	Eksisterende vei	Privat vei
SKV 117	Eksisterende vei	Privat vei
SKV 118	A1	Felles for tomt 20,21, 23,24 og 25

SKV 119	A1	Felles for tomt 37, 38, 39, 40 og 41
SKV 120	A1	Felles for tomt 10,12,13 og 14
SKV 121	A1	Felles for tomt 7,8, 9 og 11.
SKV 122	A1	Felles for tomt 4 til 6

§ 5.2 Fortau, SF

Områdene skal være offentlig eiet.

§ 5.3 Gang-/sykkelveg, SGS

Områdene skal være offentlig eiet.

§ 5.4 Leskur/plattformtak, SP

Områdene skal være offentlig eiet.

§ 5.5 Kollektivholdeplass, SKH

Områdene skal være offentlig eiet.

§ 5.6 Annen veggrunn - tekniske anlegg, SVT

- Annen veggrunn er areal til skulder, grøfter, skråninger, skjæring og fylling knyttet til veg, fortau og gang- og sykkelveg samt støttemurer, frisktssoner og evt. støyvoller/støyskjermer. I dette området er det ikke tillatt å føre opp bygg eller andre tiltak som vanskeliggjør bruken av området som veggrunn eller på andre måter påvirker trafiksikkerheten.
- Arealene skal bearbeides slik at de får en naturlig utforming, med jevne og avrundede overganger til eksisterende terreng. For arealer som skal revegeteres skal det benyttes stedege masser, og vegetasjonstyper som finnes naturlig i området.
- Innenfor området skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.
- Områdene skal være offentlig eiet langs samle og atkomstveier.

§ 5.7 Annen veggrunn – grøntareal, SVG

- Områdene kan beplantes med stedege vegetasjon og arter som ikke er en trussel for biologisk mangfold. Det tillates grøntanlegg som tilsådde plener, rabatter og bed med beplantning mm.
- Arealene skal ha jevne overganger mot eksisterende terreng. For areal som skal revegeteres, skal det benyttes stedege masser, og vegetasjonstyper som finnes naturlig i området.
- Områdene kan benyttes til snøopplag.
- Beplantning innenfor området tillates såfremt at denne ikke blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.
- Områdene skal være offentlig eiet langs samle og atkomstveier.

§ 5.8 Tekniske bygninger/konstruksjoner, STB

- Innenfor formålet skal det etableres gang- og sykkelbru over Lundeelva.
- Ved søknad om ramme eller igangsettingstillatelse skal det dokumenteres nødvendig flomsikring.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)**§ 6.1 Grønnstruktur, G**

- Innenfor området kan nødvendig skjøtsel av skog og vegetasjon tillates.
- Det tillates etablert tur- og snarveiforbindelser mellom boligområdene.
- Områdene skal være offentlig eiet.

§ 6.2 Turveg, GTD100 – GTD102

I områdene for turveg kan det anlegges og utbedres turveger med enkle terrenginngrep i samsvar med grønstrukturplanen.

§ 6.3 Friområde, GF100 – GF103

- a) Areal som er regulert som friområde kan tilrettelegges og opparbeides for opphold og lek i forbindelse med områdets bruk som tur-/friområde. Beplantning med tre og busker og tilsåing med gress, skal skje med stedege arter og arter som ikke er noen trussel for biologisk mangfold. Det tillates utplassert eller oppført innretninger/anlegg som har naturlig tilknytning til områdets bruk som rekreasjonsområde, som benker, bord, søppelkasser, toalett, gapahuk o.l.
- b) Området skal være offentlig eiet.

§ 6.4 Badeplass/ -område, GB100 og VB100

- a) Innenfor området skal det etableres badeplass i tråd med overordnet grønstrukturplan.
- b) Det tillates utplassert eller oppført innretninger/anlegg som har naturlig tilknytning til områdets bruk som badeplass, herunder benker, bord, søppelkasser, stupebrett, toalett o.l.
- c) Områdene skal være offentlig eiet.

§ 7 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)**§ 7.1 LNFR spredt fritidsbebyggelse, LSF101**

- a) Det tillates ikke nye fritidsboliger. Eksisterende bruk tillates videreført som vist i plan med linjesymboler.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)**§ 8.1 Ferdsel, VFE**

- a) Området skal være åpent for fri ferdsel på sjøen.
- b) Innenfor området tillates det viderføring og vedlikehold av eksisterende slipp og båtplasser i Lundeelva.

§ 9 HENSYNSSONER (pbl 12-6)**§ 9.1 Flomfare, H320_1**

Hensynssone for flom følger kote +3.

§ 9.2 Høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler), H370_100 – H370_103

Det tillates ikke etablering bygvverk eller konstruksjoner i høyspentsone.

§ 9.3. Anlegg- og riggområde, #100 – #101

- a) Bestemmelsesområdene tillates benyttet til midlertidig anleggsområder for gjennomføring av plan. Bestemmelsesområde #100 kan kun benyttes fram til lekeplass BLK105 er etablert.
- b) Etter at anleggsarbeidet er ferdig skal områdene ryddes, planeres og tilsåes.

§ 9.4 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_100 – H730_104

Innenfor vernesonen rundt kulturminne som inntegnet på plankartet, er det ikke tillatt med inngrep eller aktivitet som er egnet til å skade eller forringe kulturminner uten tillatelse fra fylkeskonservatoren, herunder graving og fylling.

§ 9.5 Støysone – rød sone iht. T-1442, H220_1

Innenfor rød støysone tillates ikke bruksformål som er støyfølsom.

§9.6 Støysone – gul sone iht. T-1442, H210_1






Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasadelementer som kan åpnes (vinduer, dører og eventuelt ventiler) til rom med støyfølsomt bruksformål skal ikke Lden overstige 55 dB i en beregningshøyde på minst 1,5 meter over gulv/bakkenivå.

§ 9.7 Naturmiljø, H570_2

Innenfor området tillates ikke inngrep som reduserer området verdi som naturtype gammel fattig edellauvskog. Stier og turforbindelser tillates etablert gjennom området.

TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - tilfagende småhusbebyggelse
-  Barnehage
-  Energitanlegg
-  Vann- og avløpsanlegg
-  Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)**
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gangsykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Leskur/plattformak
-  Tekniske byggkonstruksjoner
-  Kollektivholdeplass




Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

-  Grønnstruktur
-  Turveg
-  Friområde
-  Badeplass-område
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)**
-  Landbruksformål
-  Spredt fritidsbebyggelse


Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)

-  Ferdsl
-  Badområde















Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høytrykksanlegg (ink høytrykktårn)
-  Stasjonsone - Rød sone iht. T-1442
-  Stasjonsone - Gul sone iht. T-1442
-  Båndlegging etter lov om kulturminner
-  Hensynsone - naturmiljø

Bestemmelsesområder (PBL2008 §12-7)

-  Bestemmelsesområde-Anlegg- og riggområde


Linjesymbol

-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Stasjonsonegrense
-  Båndlegging grense nåværende
-  Bestemmelsegrense
-  Arkivert

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger:

Kilde for basiskart: Segne kommune
 Dato for basiskart: 12.11.2015
 Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euro89
 Høydegrunnlag: NN 2000

Etvidelse: 1 m
 Kartmålestokk: 1:1500




AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Områderegulering for Ausviga

Nasjonal arealplan ID
 301299
 Planstype:
 Områderegulering
 Fvslagsstiller:

Segne kommune

Saksnummer:
 2011/3665

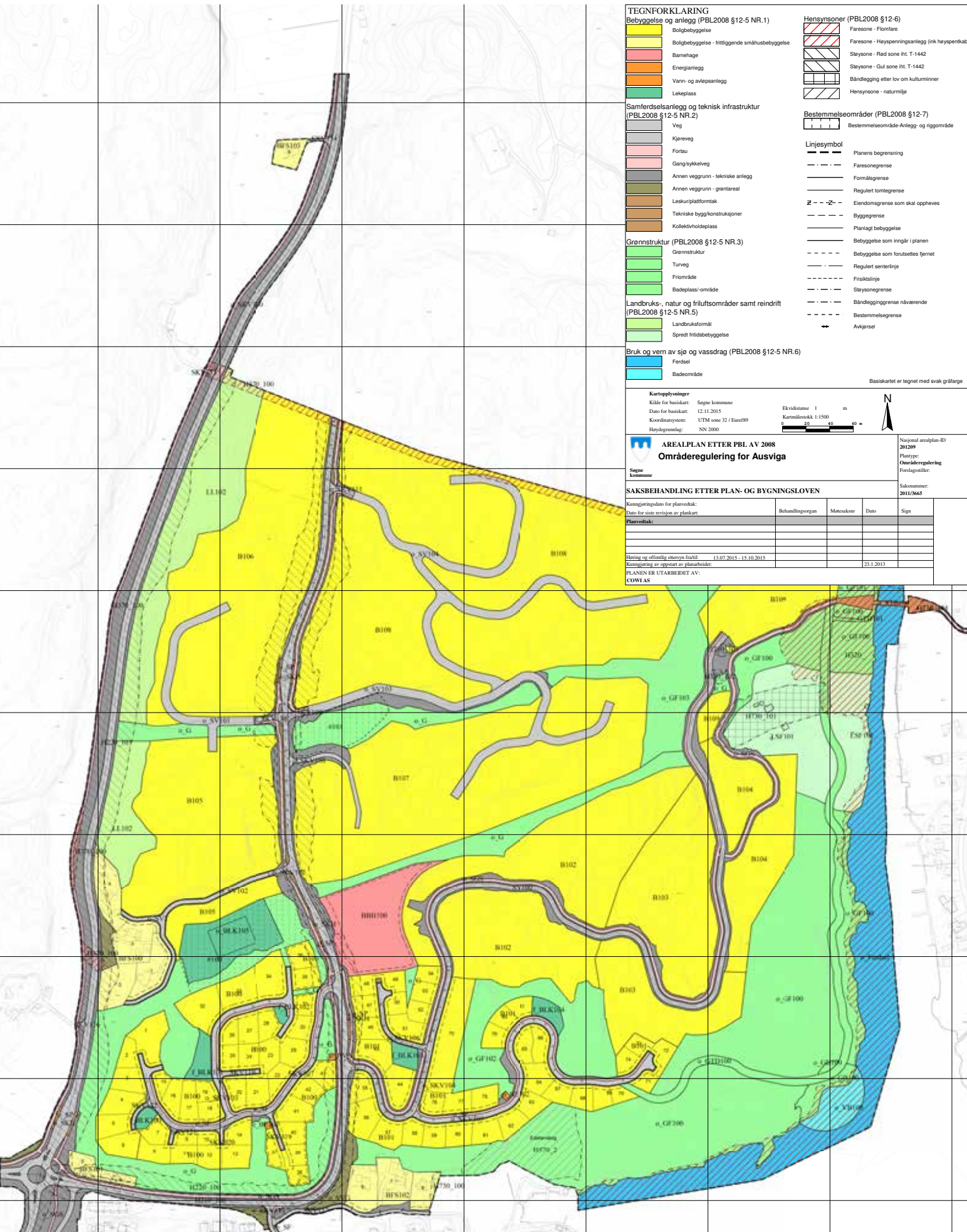
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kommjæringsdato for planvedtak:	Behandlingsorgan	Møteskur	Dato	Sign

Høring og offentlige ettersyns frist: 12.07.2015 - 15.10.2015

Kommjærings av oppstart av planarbeid: 23.1.2013

PLANEN ER UTARBEIDET AV:
 COWI AS





Formingsveileder

for B101

Tomter, eneboliger, rekkehus og leiligheter midt i naturen – midt i Søgne

I Ausviga, Søgne kommune etableres det nå ett helt nytt boligområde. Prosjektet består av flere byggetrinn, hvor 1. byggetrinn igangsettes i 2017. Denne formingsveileder gjelder B101 hvor det er planlagt eneboliger og rekkehus/flermannsboliger. Enten man velger enebolig, leilighet eller rekkehus, vil Ausviga by på en topp moderne bolig, et lyst bomiljø, skreddersydd for mulighetene og kravene i det 21. århundre. Et område som bader i sol og utsikt. Formingsveilederen er et verktøy for å ivareta en helhetlig og gjennomført tankegang. Veilederen gir retningslinjer og skal definere et begrenset utvalg prinsipper for valg av materialer og utforming for å sikre utviklingen av et godt bomiljø og samtidig ivareta helheten i området.

Veilederen skal bidra til at Ausviga i framtida fremstår med identitet og positivt særpreg. Ausviga skal bli godt å se på og en god plass å bo. Verdien skapes ved denne veilederen!

Søgne 2017

1. PLANER MED BESTEMMELSER FOR B100/101

1.1 Reguleringsplan med bestemmelser

1. Vedtatt reguleringsplaner skal følges.

2. FELLES RETNINGSLINJER

2.1 Generelle retningslinjer for utbyggere

1. Utbygger forplikter å planlegge å gjennomføre utbygging i henhold til reguleringsplan med bestemmelser og formingsveileder.
2. For å sikre estetisk kvalitet skal boligene og utearealene planlegges og utføres av kvalifiserte fagfolk.
3. Ausviga AS vil etablere velforening for området som alle utbyggere/boligkjøpere/eiere plikter å være medlem av. Vedtekter for velforeningen finnes i denne formingsveilederen.
4. Utbyggere/boligkjøpere plikter å etterkomme denne formingsveilederen på alle punkter. Brudd på noe i formingsveilederen vil kunne medføre krav om ombygging/utbedring og dekning av påløpte kostnader.

2.2 Innsending av byggemeldingstegninger til Ausviga AS

1. Tegningene skal omfatte planer, snitt og fasader i målestokk 1:100. I tillegg skal det lages utomhusplan som viser tomt med ferdig opparbeidet terreng med høydeangivelse, murer, legger, terrasser, beleg og beplantning inntegnet.
3. Tegninger skal omfatte plassering av carport/garasje og boder som eventuelt bygges senere.
4. Utvendig materialer og fargebruk skal beskrives.

2.3 Generelle retningslinjer for beboere

1. Beboerne er pliktige medlemmer av velforeningen. Velforeningen foreslår vedtekter og medlemsavgift. Velforeningen skal ha ansvar for drift og vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg.
2. Bolig skal ferdigstilles.
3. Beplantning og opparbeiding av terrasser og utearealer skal være opparbeidet senest 18 måneder etter innflytting.

4. Ved levering av ferdigstilt bolig skal selger sikre at kjøper er inneforstått med at kjøper ferdigstiller bolig i overensstemmelse med godkjente tegninger og i overensstemmelse med formingsveilederen.
5. Oppføring av carport/garasje og tilleggsboder kan utsettes, kjøper må da forplikte seg til å nytte utarbeidede tegninger godkjent ved rammesøknad.
6. Det tillates ikke parabolantenner eller andre utenomhus installasjoner som kan forstyrre helhetsinntrykket av boligfeltet.

3. ESTISKE FORPLIKTELSER

3.1 Uteareal

Kvaliteter ved området som kan brukes til samlingspunkter bør ivaretas. Ved utbygging skal det vektlegges at bolig, fellesområder og utearealer skal ha en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper.

3.2 Kompost

Kompost er hver enkelt beboers plikt. Vellet oppfordres til å finne felles løsninger på hvordan kompost kan håndteres (f. eks arrangere felles containere ved vår rydding).

3.3 Utvendig støttemurer

Utvendige murer skal i hovedsak bestå av naturstein. Betong kan være et alternativ, men da ved bruk av stående bordforskaling.

3.4 Bolig/garasje/carport/bod

Ausviga boligområde skal ha et moderne uttrykk. Boligene skal preges av store vindusflater og mye lys. Fasadetrekk skal ikke være ensartet over lengre enn 20 meter.

Uteområdet skal preges av natur og natur elementer. Store flater med svart asfalt bør ikke forekomme.

3.5 Materialvalg

Boligene skal ha moderne materialvalg som mur, betong, stein, stål og glass i kombinasjon med tre. Materialvalget skal baseres på naturmaterialer.

3.6 Tak

Takform og takvinkel skal samsvare og harmonere for bebyggelsen innenfor hvert felt og gruppe, kfr gjeldende planer.

3.7 Fargevalg

Boligene skal preges av dempet fargebruk. Fasade og takmaterialer skal ikke gi sjenerende lysrefleksjon.

3.8 Terrasser/levegger

Det tas hensyn til solforhold og skjerming. Levegger skal ha samme materialvalg og uttrykk som boligen eller naturlig sammenfalle med denne. Terrassen

bør bestå av naturmaterialer som stein, eller tre. Ved takterrasser skal inngjerding være i samme utførelse som boligen eller naturlig sammenfalle med denne. Ved endringer av levegger og terrasser skal naboer i hvert felt få anledning til å uttale seg. Opprettholdelse av et pent estetisk totalinntrykk skal vektlegges.

3.9 Postkassestativ

Utbygger står for oppsetting av felles postkassestativ som skal benyttes av alle beboerne.

4. VEDTEKTER FOR VELFORENING

FORSLAG TIL VEDTEKTER FOR VELFORENING

Ausviga B101

Vedtatt på konstituerende møtet **xx.zz.cc**

1. Definisjon:

- 1.1 Velforeningen er en forening hvor alle huseiere/leilighetseiere og andre på delfelt B101 i Ausviga har rett og plikt til å være medlem, og slik at hvert gårds- og bruksnummer samt seksjonsnummer representerer ett medlem med en stemme på Generalforsamlingen. Velforeningen skal være en juridisk enhet. Feltet står fritt i å etablere nødvendig samarbeide om vedlikehold av et område

2. Formål:

- 2.1. Velforeningen skal ivareta felles interesser ved å stå for organisering av tiltak til bevaring og bedring av bomiljøet og boligsituasjonen i sin alminnelighet. Jfr. Også pkt 6.
- 2.2 De deler av feltet som er regulert til private fellesarealer, lekeplasser, private veier, støyskjerm, biloppstillingsplasser (felles) og plass for avfallsholder, bestyres og forvaltes av velforeningen eventuelt i samarbeid med nabo felt. Det samme gjelder all felles beplantning utenfor de respektive tomtegrenser, som ikke overdras og vedlikeholdes av kommunen. Velforeningen har til formål å stå for drift og vedlikehold av disse anleggene. De omtalte fellesarealer og private anlegg er spesielt avmerket på kart fra utbyggerne på enkelte delfelt.

3. Organer:

A. Generalforsamlingen

1. Generalforsamlingen er velforeningens høyeste organ og avholdes årlig innen utgangen av mars måned. Saker som skal opp på generalforsamlingen må være styret i hende innen 15.januar. Generalforsamlingen innkalles med 3 ukers varsel.

2. Generalforsamlingen behandler:

- i. Styrets beretning
- ii. Styrets reviderte regnskap
- iii. Ansvarsfrihet for styret
- iv. Medlemskontigent og budsjett
- v. Andre innsendte saker
- vi. Valg av
 - A. Leder
 - B. Styremedlemmer og varamedlemmer
 - C. Revisor
 - D. Valgkomite

3. Valgregler

- i. Generalforsamlingen er velforeningens høyeste organ og avholdes årlig innen utgangen av mars måned. Saker som skal opp på generalforsamlingen må være styret i hende innen 15.januar. Generalforsamlingen innkalles med 3 ukers varsel.
- ii. Revisor velges for 2 år.
- iii. Valgkomite skal bestå av 2 medlemmer og velges for 1 år
- iv. Valgkomiteen forbereder og administrerer alle valg. Valgkomiteen skal fremskaffe minst det nødvendige antall kandidater til alle verv og legge fram de forslag som kommer inn fra medlemmene.

B. VELFORENINGENS STYRE

1. Styret står for den daglige ledelse og drift i henhold til gjeldende vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.
2. Styret har 4 medlemmer inkludert styreleder (se pkt 3i). Styret velger nestleder, kasserer og sekretær og konstituerer for øvrig seg selv.
3. Det føres protokoll over styremøtene. Referat fra styremøtene sendes medlemmene.
4. Styrets oppgaver:

Valgforeningens styre skal bl.a.

 - i. Ta opp saker av felles interesse for medlemmene, etter ønske fra medlemmene eller på eget initiativ.
 - ii. Ta initiativ til og støtte opp om velferdstiltak.
 - iii. Besørge vedlikehold av vellets eiendommer, gjennom vedlikeholdsavtaler og dugnader.
 - iv. Behandle saker vedrørende bomiljøet.
 - v. Arrangere generalforsamling minst en gang i året, inkl. forberedelse av saker, regnskap og årsmelding.
 - vi. Holde medlemmene informert om vellets virksomhet

5. Bestemmelser som gjelder fellesmøter

A. Adgang til fellesmøter:

Alle beboere innen vellet har adgang til generalforsamling og andre fellesmøter. (Om stemmerett, se 1. Definisjon)

B. Fullmakt:

Et medlem som selv ikke møter kan gi skriftlig fullmakt til en annen beboer innen vellet.

C. Tillitsverv

Hvert medlem er forpliktet til å motta valg til et tillitsverv med mindre vedkommende har hatt tillitsverv i foregående periode.

D. Krav om fellesmøte:

Fellesmøter holdes så ofte vedtektene krever det eller når minst 20 % av medlemmene krever det. Slike krav fremsettes skriftlig og må være undertegnet av tilstrekkelig antall medlemmer.

E. Innkalling:

Fellesmøter skal innkalles med 8 – 21 dagers skriftlig varsel til hvert medlem. (3 uker for generalforsamlingen.) Innkallingen skal opplyse om møtets sakliste. Det kan ikke fattes beslutninger om andre saker enn de som står på møtets sakliste. Styret plikter å legge frem alle innkomne saker.

F. Beslutningsdyktighet

1. Fellesmøtene er beslutningsdyktige når minst 25 % av medlemmene er representert. En fullmakt teller som et medlem. Er fellesmøte konstituert med det tilstrekkelige antall fremmøtte, er det vedtaksført selv om antallet stemmeberettigede synker under 25 % - grensen senere i møtet.
2. Dersom det ved konstituering av fellesmøte hvor det skal fattes vedtak ikke oppnås tilstrekkelig antall stemmeberettigede, innkalles det med to ukers varsel til nytt medlemsmøte med samme dagsorden. Dette fellesmøtet er beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte.
3. Alle ordinære beslutninger skjer ved simpelt flertall av de tilstedeværende medlemmer. Beslutninger utover den alminnelige formålsparagraf og følgende beslutninger fattes med 2/3 flertall:
 - i. Vedtektsendringer
 - ii. Kjøp og salg av tomtegrunn
 - iii. Omfattende bruksendringer av fellesarealer
 - iv. Økonomiske uttelling som er større enn 10 % av års kontingent
 - v. Mistillit til styret

G. Vedtektsendringer

Forslag til vedtektsendringer skal distribueres 6 uker før vedtak skal fattes. Vedtektsendringer skal stadfestes av generalforsamlingen dersom endringer er foretatt i perioden.

H. Økonomiske uttelling

Forslag til nyinvesteringer som krever økonomiske uttelling av den enkelte utover kontingenten skal distribueres minst 6 uker før vedtak fattes.