

Spangereid sentrum B7

reguleringsbestemmelser

områderegulering

Plan ID: 122

Dato: 15.03.2019

Rev. 18.06.2019

Sist revidert 28.11.24

1. Rekkefølgekrav (pbl § 12-7, nr. 10)

Før det gis tillatelse til tiltak på BFS 13 skal det være vedtatt detaljregulering som styrer alle tiltak innenfor området.

Før det gis tillatelse til tiltak på BFS 3, 4 og 5 så skal SKV2 være opparbeidet.

Før nye boliger i BKS 1-4 og BFS 1-11 kan tas i bruk må lekeplass være opparbeidet.

2. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)

Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5, nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser boligbebyggelse

Byggesøknader for tomtene BKS 1, 2 og 3 og BFS 1, 2 og 11, som vender mot kanalen skal redegjøre for materialbruk, vindu- og dørutforming og opparbeidelse av tomt. Det skal benyttes historisk riktige byggematerialer og utforminger. Vinduer og dører skal vurderes nøye og velges ut fra den tidsepoke som er riktig for bygget. Tomtene BKS 1, 2 og 3 og BFS 1, 2 og 11 skal byggesøkes med utgangspunkt i skisser i planbeskrivelsen.

Takstein skal være rød teglstein.

Laveste høyde for topp sokkel innenfor planområde er satt til kote 2,5 og konstruksjoner lavere enn dette må utføres som vanntett.

Det skal vises to biloppstillingsplasser pr bolig. For BKS4 (Konsentrert småhusbebyggelse/4-mannsboliger) skal det vises 1,5 biloppstillingsplasser og 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet, for leiligheter mindre enn 80m².

Garasjer og hagestue/bod kan plasseres utenfor byggegrense og inntil 0,5 m fra nabogrense. Dette gjelder ikke for langsgående byggegrensen mot kanalen.

Det tillates gjort terrenginngrep utenfor byggegrensen i forbindelse med byggearbeider og opparbeidelse av tomt.

Alle gravearbeider i området rundt BFS1 skal hensyn ta den uønskede arten parkslirekne. Gravemasser må håndteres slik at arten ikke sprer seg til nye områder.

Matjord som omdisponeres til vei og bygning skal gjenbrukes til landbruksproduksjon. Søknad skal vise hvordan matjord som fraktes ut planlegges disponert.

2.2 Konsentrert småhusbebyggelse

BKS 1-3

Bebyggelsen utformes som vist på vedlagt skisse i planbeskrivelsen. Endefasader skal utføres i samme stil. Fasade som vender bort fra kanalen tillates utformet annerledes. Bygg 2 og 3 skal ligge vegg i vegg, mens det er en liten passasje mellom nr 1 og 2. Fasaden skal saks for å skape liv i fronten mot kanalen.

Alt vedlikehold og alle andre tiltak skal ta hensyn til den byggestil og tidsepoke bygningen representerer.

Maks mønehøyde er 8,5 meter over terreng, og maks BYA er 45%. Byggene skal ha saltak og takvinkelen skal ligge mellom 30 og 45 grader. På den siden av taket som vender bort fra kanalen tillates det takoppløft med takvinkel på 18 grader.

Det tillates ikke satt opp bod/anneks/garasje på den siden av boligen som vender mot kanalen.

Tomtene BKS 1, 2 og 3 har felles atkomst, og frem til f_SKV 2 blir opparbeidet, så er den på nordsiden, fra SGS 1 og inn over BKS 1.

BKS 4

Tomten BKS 4 skal bebygges med firemannsboliger. Disse bygg skal tilpasses med fasader som skal gli inn i et sørlandsstil-bygningsmiljø, med særlig fokus på fasadene som er synlig fra kanal, sørfasaden og endefasaden mot vest.

Alt vedlikehold og alle andre tiltak skal ta hensyn til den byggestil og tidsepoke bygningen representerer.

Maks mønehøyde er 9,6 meter over terreng, og maks BYA er 45%. Byggene skal ha saltak og takvinkelen skal ligge mellom 30 og 45 grader.

2.3 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS 1 og 11

Det skal oppføres enebolig. Bebyggelsen utformes med utgangspunkt i en av fem alternative fasader som vist på vedlagt skisse i planbeskrivelsen. Endefasader skal utføres i samme stil. Fasade som vender bort fra kanalen tillates utformet annerledes. Alt vedlikehold og alle andre tiltak skal ta hensyn til den byggestil og tidsepoke bygningen representerer.

Maks mønehøyde er 8,5 meter over terreng, og maks BYA er 40%. Byggene skal ha saltak og takvinkelen skal ligge mellom 30 og 45 grader.

2.4 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS 2

BFS 2 er oppført i en byggestil tilpasset ca 1970. Dette bygget må tillates å vedlikeholdes og foretas moderate ombygginger i den stilen det ble oppført i. Hvis det skal rives og bygges opp mer eller

mindre fra grunnen, så skal det tilpasses samme byggestil med fasadeuttrykkene som boligene på BFS 1 og 11. Gjeldende bestemmelse blir da: Maks mønehøyde er 8,5 meter over terreng, og maks BYA er 40%. Byggene skal ha saltak og takvinkelen skal ligge mellom 30 og 45 grader.

2.5 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS 3-11

Det skal oppføres eneboliger. Alle boliger, garasjer og uthus skal ha saltak med takvinkel 30-45 grader. Maks mønehøyde er 8,5 meter over terreng. Maks BYA er 30 %. For byggeområde BFS 12 er eiendomsgrensene grunnlag for beregning av BYA.

Bebyggelsen skal være av typen sørlandshus/sørlandsstil/gammel stil.

Takoppløft begrenses til 40% av hovedtakflatens lengde.

2.6 Område med krav om detaljregulering, BFS 13

Før byggetiltak kan tillates skal det være vedtatt detaljregulering som styrer alle tiltak i området.

Detaljreguleringen skal legge til rette for utbygging i samme stil som områdereguleringen legger opp til på arealene ut mot kanalen.

2.7 Tilgjengelighet

Alle nye tiltak skal følge gjeldende reglement for tilgjengelighet for boliger.

2.8 Krav til uteoppholdsareal

Boliger i gul støyzone skal ha uteoppholdsarealer som er skjermet slik at de har tilfredsstillende støyforhold. Det innebærer at det må brukes levegg, garasje, bod eller liknende til å skjerme uteoppholdsarealet.

2.9 Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter og være av naturstein.

2.10 Avkjørsel

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

2.11 Felles lek, BL

Lekeplass er en nærlekeplass felles for beboere i BKS 1-4, samt BFS 1 - 11. Den skal opparbeides i hht kommunale retningslinjer for nærlekeplasser.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)

Opparbeidelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

Bruk av veigrunn, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

Vei o_SKV 1 skal være offentlig.

Vei f_SKV2 skal være fellesareal for delfelt/eiendommene BKS 1-5 og BFS 4 - 7.

4 Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)

Friområde på land

Området er opparbeidet areal langs kanalen. Det er offentlig og for alle å bruke. GF2 tillates opparbeidet parkmessig.

5 Landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl § 12-5, nr. 5)

Vern av kulturmiljø og kulturminner.

Innenfor hensynssonen er det kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det tillates ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminner eller kulturmiljøet. Alle nye tiltak i områdene skal avklares med antikvarisk myndighet.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, nr. 6)

Ferdsel, kanal og brygge

Området er kanal og skal være offentlig for alle å bruke.

7 Hensynssoner (pbl § 12-6)

Sikringssone – frisikt

Hensynssone H140

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

Hensynssone H560

Hensynssone C omfatter bufferareal for automatisk fredede kulturminner. I hensynssonen skal tiltak og aktiviteter utføres med hensyn til kulturminnene. Skjøtsel innenfor området skal skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene. Det tillates ikke virksomhet som kan virke skjemmende på kulturmiljøet. Eksempel på dette er varig eller midlertidig lagring av materialer eller masser.

Hensynssone H730

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 framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene.

Støysone

Hensynssone H210 / H220

Boliger i støysone skal ha uteoppholdsarealer som er skjermet slik at de har tilfredsstillende støyforhold. Det innebærer at det må brukes levegg, garasje, bod eller liknende til å skjerme uteoppholdsarealet. Byggesøknad skal vise hvordan dette er i varetatt.