

Spangereid sentrum B7

Områderegulering

Planbeskrivelse



Prosjektgruppen AS
14.05.2018

Svein Haugen

Planbeskrivelse

Innholdsfortegnelse

2	Bakgrunn.....	4
2.2	Forslagsstiller og plankonsulent	4
2.3	Tidligere vedtak	4
2.4	Utbyggingsavtale	4
2.5	Konsekvensutredning	4
3	Planprosessen.....	4
4	Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)	4
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	4
5.2	Dagens arealbruk.....	5
5.3	Stedets karakter	5
5.4	Landskap og kulturmiljø	8
5.5	Naturverdier og klimatiske forhold	8
5.6	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	8
5.7	Landbruk.....	8
5.8	Trafikkforhold	8
5.9	Barns interesser og sosial infrastruktur.....	8
5.10	Universell tilgjengelighet	8
5.11	Teknisk infrastruktur	9
5.12	Grunnforhold	9
5.13	Støyforhold	9
5.14	Luftforurensing.....	9
5.15	Risiko- og sårbarhet.....	9
6	Beskrivelse av planforslaget	9
6.2	BKS 1, 2 og 3	10
6.3	BKS 4 og 5	11
6.4	BFS 1, 2 og 12	11
6.5	BFS 3	11
6.6	BFS 4-11 og 13	11
6.7	BFS 14	11
6.8	Utnyttelse	12
6.9	Mønehøyde og takvinkel	12
6.10	Parkering	12

Planbeskrivelse

6.11 Veger, gang og sykkelvei og fortau.....	12
6.12 Tilgjengelighet	12
6.13 Uteoppholdsareal	13
6.14. Hensynssoner	13
6.15 Kulturminner	13
6.16 Vann, avløp og renovasjon	13
6.17 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	13
6.18 Naturmangfold	14
6.19 Rekkefølgebestemmelser	14
7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	14
8. Inntømte innspill	15

Planbeskrivelse

2 Bakgrunn

2.1 Formålet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en utbygging langs Spangereidkanalen som viderefører den historiske rammen kanalen setter. Det er et mål at ny bebyggelse skal ta opp i seg en del av de elementer som historisk har preget bebyggelsen i området. Formålet det planlegges bygd ut til er bolig.

2.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller er en gruppering grunneiere, bestående av Lindesnes gårdsutvikling AS, familien Lunde, Arnhild Johnsen og Lindesnes kommune. Plankonsulent er Prosjektgruppen AS i samarbeid med Drag arkitektur og byggtetnikk AS.

2.3 Tidligere vedtak

Det er tidligere gjort vedtak om bygge og deleforbud innenfor hele planområdet. Dette er nå gått ut.

2.4 Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtaler er i utgangspunktet ikke aktuelt å benytte i planområdet.

2.5 Konsekvensutredning

Det er ikke krav om konsekvensutredning.

3 Planprosessen

Kommunen meldte selv oppstart av planarbeid etter at det ble nedlagt bygge og deleforbud. Etter en dialog mellom utbygger og kommunen ble det bestemt at utbygger selv utarbeider en plan. Planen skal være en detaljert områderegulering. Det vil si en plan det kan byggesøkes på grunnlag av.

4 Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)

Gjeldende plan er reguleringsplan for Høllen – Båly fra 1998. Det er denne Spangereidkanalen er bygd etter. Under bygging av kanalen ble det langs de to fylkesveiene, til Lyngdal og til Lindesnes fyr gjort mindre planendringer for å tilpasse til dagens krav for offentlig vei.

Rammebetingelse for øvrig er kommunens krav og ønske om en utbygning tilpasset områdets historiske karakter.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdets beliggenhet er trekanten mellom kanalen og de to fylkesveiene. Kanalen danner avgrensningen mot vest. Fylkesvei 410, Lindalsveien, danner avgrensningen mot nord, og fylkesvei 460 danner avgrensningen mot sørøst. Planområdets størrelse er ca 28 daa.

Planbeskrivelse

5.2 Dagens arealbruk

Dagens arealbruk er i all hovedsak bolig. Deler av området er etter gjeldende plan regulert til kombinasjonen bolig – forretning, men det er i dag ikke noe gjenværende forretningsdrift i planområdet. En del av boligene brukes i dag som sommerhus.

5.3 Stedets karakter

Stedets karakter defineres av den klart avgrensede rammen rundt planområdet. En stor del av utbyggingsområdet henvender seg mot kanalen og bebyggelsen på andre siden av kanalen. Kyllinggata er en del av bebyggelsen på motsatt side av kanalen, og denne gata er vurdert som representativ for den eldre bebyggelsen i Spangereid sentrum. Også inne i planområdet er den noen eldre bygg som man ønsker å bevare.

Området har i dag ikke en helt klar struktur. Det er ikke klart avgrensede gateløp inne i planområdet. Men promenaden langs kanalen og veien foran gjestehuset er definerende karakterellemeter inne i planområdet.

Eksisterende bebyggelse består av bygg fra ulike tidsepoker. De eldste er fra 1800 tallet. Det er ikke noen klare kjennetegn som binder sammen eksisterende bebyggelse i området, ut over kanalen.



Figur 1. Planområdet sett fra broa på sydsiden.

Planbeskrivelse



Figur 2. Planområdet sett fra motsatt side av kanalen.

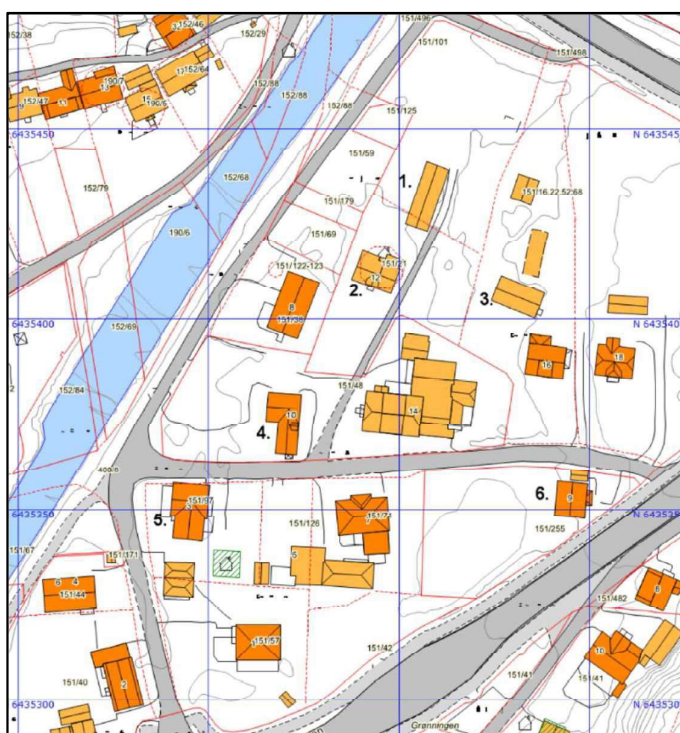


Figur 3. Et av de eldre husene i planområdet. Bygget er delvis restaurert med midler fra Fylkeskonservatoren, og planlegges bevart.

Planbeskrivelse



Figur 4. Kylling gada på motsatt side av kanalen.



Figur 5. Kartet viser de ulike eldre bygg i planområdet, markert med nummer fra 1 til 6.

I planområdet er det 6 SEFRAC registrerte bygg. Bygg 1 er et uthus fra 4. kvartal av 1800 tallet. Dette er i forholdsvis god stand og er endret i moderat grad. Bygg 2 er et våningshus. Det er tidfestet til 1800 tallet en gang. Det er bygd om en del ganger og har mindre av det opprinnelige igjen. Bygg 3 er et våningshus fra tredje kvartal av 1800 tallet. Opprinnelig var det smie i den ene enden av bygget. Det er i den senere tid fikset noe opp. Det er holdt i den stil det opprinnelig ble oppført i. Bygg 4 er en enebolig og har bl.a. vært brukt til handel. Det er i dårlig stand og er endret en del med bl.a. vinduer. Det skal være oppført i siste kvartal av 1800 tallet. Bygg 5 er et våningshus fra fjerde kvartal av 1800 tallet. Det er ombygd og har ikke så mye av opprinnelig stil igjen. Bygg 6 er oppført i tredje kvartal på 1800 tallet, og er en del endret siden den tid. Det er et våningshus.

Planbeskrivelse

5.4 Landskap og kulturmiljø

Området er flatt og det er et viktig landskapselement. Det er noe av grunnlaget for Spangereids lange historie. Det var mulig å drive jordbruk her og klimaet var godt. Beliggendeheten innerst på Lindesnes halvøya, med sjøen på sørsiden og nordsiden, og et flatt og lavtliggende parti mellom, la forholdene til rette for at Spangereid ble et viktig sted i Vikingetiden. Dette viser seg også med den store tettheten av fornminner som er å finne på Spangereid. Innenfor planområdet er det funnet rester etter den gamle vikingekanal, samt at det er et lite parti med gravhauger.

I dag er fortsatt det flate landskapet med den nybygde kanalen som igjen binder sammen sjøen på begge sider av Lindesneshalvøya viktige definerende elementer for planområdet. I planområdet ligger det et parti med en eller flere gravhauger. I tillegg ble det ved byggingen av kanalen avdekket rester av den opprinnelige Spangereidskanalen.

5.5 Naturverdier og klimatiske forhold

Hele området er i prinsippet boligområde, og er mer eller mindre skjøttet som dette. Det er ikke noen arealer som har naturlig skog, eller har rester av eldre kulturlandskap som slåttemark eller beitemark.

Det er et parti langs kanalen, på tomt BFS1 som er bevokst med Parkslirekne. Dette er en svartelistet art.

Solforholdene er gode med åpent landskap mot sør. Lokalklimatisk er forholdene også gode.

Rådende vindretning er fra vest, og den retningen skjermes området av heier.

5.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Den viktige rekreasjonsverdien i området er promenaden langs kanalen. Denne er hyppig brukt som turvei. I tillegg går det fortau hele strekningen langs fylkesveiene rundt planområdet.

5.7 Landbruk

Det er ikke noen form for landbruksdrift i planområdet.

5.8 Trafikkforhold

Trafikkforholdene rundt planområdet er avklart og ryddige ved at det er ny fylkesvei både til Lyngdal og Lindesnes fyr. I tillegg går det fortau og promenade rundt hele planområdet. Internt i planområdet er det i dag en vei, Hølleveien. De fleste tomter og boenheter har i dag atkomst fra denne.

Resterende eiendommer har atkomst direkte fra promenaden langs kanalen. Dette er en ugunstig løsning, men trafikkmengden er svært lav.

5.9 Barns interesser og sosial infrastruktur

Barns interesser i området er i dag i all hovedsak knyttet opp til de gode forholdene for myke trafikanter på fortau og promenaden. Ut over denne infrastrukturen er det ikke arealer som benyttes av barn og unge. Området er nært til skole med lekeplass og idrettsfasiliteter. Det er heller ikke langt til kommunale friområder langs sjøen med flotte strender, som Kråkevika og Njervesanden.

Skolen på Spangereid er relativt ny og moderne. Det er full barnehagedekning i Spangereid.

5.10 Universell tilgjengelighet

Hele området er i teorien tilgjengelig for alle gjennom at området er flatt og det er lagt fortau og promenade rundt hele planområdet. Når noe arealer ikke er tilgjengelige for alle i praksis, så handler det om at de ikke er opparbeidet og bygd ut.

Planbeskrivelse

5.11 Teknisk infrastruktur

Det er kommunal vann og avløpsledninger i området, og det er elforsyning her. Det er ikke spesielle løsninger for fjernvarme og alternativ energi.

5.12 Grunnforhold

Spangereid er en endemorene fra istiden, og grunnforholdene er i utgangspunktet svært gode. Men fordi havet har steget og sunket et par ganger siden istiden, så kan det være partier med mer humusholdige masser og mindre gode grunnforhold.

5.13 Støyforhold

De deler av planområdet som ligger ut mot fylkesveiene er i gul støyzone.

5.14 Luftforurensing

Det er ikke noen kilder til luftforurensning i eller tett innpå planområdet

5.15 Risiko- og sårbarhet

Det er gjort en vurdering av risiko og sårbarhet i planområdet. Det er tre forhold som krever nærmere omtale:

a. Springflo

Området er flatt og ligger mellom 2,5 og 6 meter over havet. Laveste byggehøyde for topp sokkel er i kommuneplanen satt til kote 2,5 meter over normalnull 1954.

b. Radon

Det er ikke foretatt noen målinger av radon i planområdet, og situasjonen i forhold til radon er usikker.

c. Gassutslipp

Snaut 2 km mot sørvest ligger storulykkebedriften GE. Denne driver en produksjon som i et tenkt tilfelle kan gi gassutslipp. Sikkerhetsavstanden avsatt i kommuneplanen er 500 meter, og planområdet ligger fra 1,3 til 2 km utenfor sikkerhetsavstanden.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Arealbruk og reguleringsformål

Planlagt arealbruk er boligformål med tilhørende infrastruktur.

Følgende reguleringsformål benyttes i reguleringsplanen

Bebyggelse og anlegg

Konsentrert småhusbebyggelse BKS 1-4

Frittliggende småhusbebyggelse BFS 1-13

Område med krav om detaljregulering BFS 14

Felles lekeplass BLK

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Offentlig vei o_SKV 1

Felles vei f_SKV 2

Annen veggrunn tekniske anlegg SVT 1-3

Planbeskrivelse

Offentlig gang- og sykkelveg o_SGS 1-5

Friområde på land GF 1-2

Vern av kulturmiljø eller kulturminner LKM

Ferdsel, kanal og brygger VFE

Hensynssoner

Båndleggingssone etter lov om kulturminner H730

Sikringssone frisikt H140

Støysone rød H210

Støysone gul H220

Planlagt ny bebyggelsen langs kanalen er i denne planen gitt strenge føringer med henblikk på å tilpasse den til et kulturmiljø med utgangspunkt i byggestil fra 1700 og 1800 tallet. Utgangspunktet for denne forutsetningen er kommunens krav tidlig i denne reguleringsaken med påfølgende nedleggelse av bygge og deleforbud i påvente av utarbeidelse av ny reguleringsplan. Det er fasaden og husrekken mot kanalen som er den klart viktigste med tanke på byggestil. Denne rekken med boliger sees fra promenadene på begge sider og fra selve kanalen. Det er aksene langs kanalen som er den viktige ferdselsåren og som man må ta utgangspunkt i når områdets uttrykk skal utformes. Bakenforliggende bebyggelse gis friere tøyler i utforming. Boligene i rekken langs kanalen har også noe mere spillerom i fasaden mot øst. Den vender bort fra kanalen, og kan utformes med større vinduer og uterom i en noe annen byggestil enn den siden som vender mot kanalen.

Byggesøknader for tomtene som vender mot kanalen skal redegjøre for materialbruk, vindu- og dørutforming og opparbeidelse av tomt. Valgte løsninger skal kunne reflektere den tidsepoke som omsøkt bygg representerer.

6.2 BKS 1, 2 og 3

For tomtene BKS 1, 2 og 3 skal bebyggelsen utformes som vist på vedlagt skisse. To bygg skal ligge vegg i vegg, mens det er en liten passasje mellom nr 1 og 2. Fasaden skal sakses for å skape liv i fronten mot kanalen, samtidig som det gir bedre muligheter for å tilpasse gode og lunere uteplasser på vestsiden av boligene. Det tillates satt opp redskapsbod på den siden av boligen som vender bort fra kanalen. Disse tre tomtene har en felles atkomst, og frem til f_SKV 2 blir opparbeidet, så er den på nordsiden, fra SGS 1 og inn over BKS 1.



Figur 6. Utgangspunkt for boliger på tomtene BKS 1, 2 og 3. Det fremkommer ikke her, men byggene skal ha pipe.

Planbeskrivelse

6.3 BKS 4

Tomtene BKS 4 og 5 skal ha firemannsboliger. Disse skal ha tilpassede fasader som skal gli inn i et sørlandsstil-byggningsmiljø. Den fasaden som er synlig fra kanal er sørfasaden og endefasaden mot vest. Disse skal med sin kledning og vindusutforming gis en form som etterligner eldre boligbebyggelse.

6.4 BFS 1 og 11

For tomtene BFS 1 og 11 er det utarbeidet ulike fasader som tillates på disse tomtene. En utbygger må benytte seg av en av disse og søke om byggetillatelse med tegninger som tar utgangspunkt i disse fasadeskissene. Disse tomtene skal ha frittliggende småhusbebyggelse.



Figur 7. Utgangspunkt for boliger på tomtene BFS 1 og 11.

6.5 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.

6.6 BFS 3-10 og 12

BFS 3 – 10 gis en noe friere regulering. Disse er lite eller ikke synlig fra kanalen. Det vurderes likevel som viktig at de beholdes i en sørlandsstil med saltak og teglstein, og bestemmelsene legger derfor opp til at det skal utformes i en sørlandsk gammelstil. Detaljene for den enkelte bolig her blir utformet i byggesøknaden.

BFS 12 regnes som ferdig utbygd og er oppført i litt forskjellige stiler. Det tillates her at tilbygg og ombygging av bestående bygg kan utføres i den stilen det er oppført i. Ved oppføring av nybygg eller riving og nyoppbygging av bolig, så skal de tilpasses sørlandsk gammelstil med saltak og teglstein.

6.7 BFS 13

BFS 13 har krav om utarbeidelse av detaljregulering før det kan igangsettes byggetiltak her. En detaljregulering for tomt BFS 13 skal legge opp til samme byggestil som øvrig bebyggelse langs kanalen gis i denne reguleringsplan. Type bygg og deres detaljer skal avklares i detaljreguleringen.

Planbeskrivelse

6.8 Utnyttelse

Utnyttelsen i områdene BKS er satt til BYA 45 %. Høy utnyttelse vil være i tråd med hvordan den bebyggelsen man etterligner historisk er oppført. Videre er disse tomtene forholdsvis små og høy utnyttelse er nødvendig for å få en funksjonell utnyttelse av tomten.

Tomtene BFS 1-2 og 11 har utnyttelse satt til BYA 40%.

Feltet BFS 3 – 10 og 12 har BYA på 30%. Men hvis eksisterende bebyggelse rives så skal det oppføres ny bebyggelse i retning av stilen som tomter mot kanalen. Det er da være naturlig å se på om tomtene får en utnyttelse på 40% BYA, slik at også disse kan være med å skape inntrykket av en eldre kystbebyggelse.

6.9 Mønehøyde og takvinkel

Takvinkel er lagt mellom 30 og 45 grader. Man er da i det spranget som eldre kystbebyggelse ligger i. Det er for øvrig satt dette intervallet på tak også på boliger som ligger bort fra kanalen og har mindre strenge føringer for utforming. Dette for å gi området en helhet.

Maks mønehøyden ligger mellom 8,5 og 9,6 meter. Dette vil kunne fungere for alle planlagte bygg innenfor planområdet.

6.10 Parkering

Det legges opp til 2 p-plasser pr bolig.

6.11 Veger, gang og sykkelvei og fortau

Det meste av veier og gang og sykkelveier i planområdet er offentlige. Det meste er også opparbeidet, bortsett fra inn til tomtene BFS 9 og 10.

SKV 2 er privat felles vei mellom de eiendommene som tilstøter denne. Eiendommene BKS 1, 2 og 3 skal benytte denne atkomsten når den er opparbeidet, men inntil det, så har de atkomst på promenaden langs kanalen. Atkomst via promenaden fikk disse tomtene av kommunen da kanalen ble bygd. Men det vil være en fordel både for tomtene og allmennheten om atkomsten til disse tomtene kommer inn bakfra og ikke følger promenaden.

Det meste av fortau og gang og sykkelvei er opparbeidet i den senere tid, og de er lagt inn i reguleringsplanen med den bredde de er bygd i. Området er flatt og det er svært lite stigning på samtlige veier i planområdet. Kommunal vei er regulert inn med bredde det er bygd i, og enden av o_SKV 1 er lagt inn med vendehammer i hht kommunal standard.

SKV 2 vil være privat veg. Alle andre veier og gang og sykkelveier vil være offentlige.

6.12 Tilgjengelighet

Hele området er flatt og det er god tilgjengelighet for alle bevegelseshemmede rundt hele planområdet, og inn til den enkelte bolig. Boligene vil bli bygd i hht. den til enhver tid gjeldende krav til tilgjengelighet. For boliger langs kanalen, så vil det kunne være naturlig å legge hovedinngangspartiet for daglig bruk bak eller på siden av boligen. Evt. dør i fasaden ut mot kanalen vil da ikke være den som er hovedinngangsparti, og vil kunne behandles deretter med tanke på tilgjengelighet og tilpasning til byggestilen.

Planbeskrivelse

6.13 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene er i den enkelte boligs hage. Uteoppholdsarealer mot kanalen må utformes på en måte som er i tråd med hva som er historisk riktig for den type bebyggelse som er oppført her.

6.14 Felles lek, BLK

Lekeplassen skal opparbeides i hht kommunens krav til nærlekeplass. Lekeplassen er på 201 m². Den er felles for beboerne i BKS 1-4, samt BFS 1- 11. Til sammen skal den dekke opp for 16 nye boenheter, samt 5 eksisterende boenheter.

6.15 Hensynssoner

En stor del av planområdet ligger i gul støysone. Dette medfører at det må tas spesielle hensyn ved planlegging av den enkelte tomt. Det må sikres at alle tomter har uteoppholdsarealer som er skjermet mot støy. Byggegrensen mot fylkesvei er trukket forholdsvis nær veien. Dette er for at det skal være mulig å legge garasje, del av bolig eller annen bygning slik at den er med å skjerme en del av tomten mot støy fra veien, og slik få uteoppholdsarealer som ikke ligger i gul støysone.

6.16 Kulturminner

Det er registrert fornminner i området, og det ligger et felt som har formål kulturmiljø og kulturminne i planområdet, og et som har hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner. Det første er en gravhaug. Det andre er rester etter den opprinnelige Spangereidkanalen. Denne ligger parallelt med den nye kanalen og er bl.a. benyttet til gangvei/promenade et stykke. Den er merket med skilt og man kan gå i den gamle kanalen og se ned på den nye kanalen. Gravhaugen er gitt formålet LNFR med underformål vern, mens området for den opprinnelige Spangereidkanalen er gitt hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner. Det ville være kunstig å regulere noe til boligformål og legge på en hensynssone for kulturminner når det er en grav og ikke opparbeidet areal. Mens for den gamle Spangereidkanalen, så er arealet i all hovedsak opparbeidet til gangvei/promenade langs den nye kanalen. Derfor er det mer naturlig å vise formål kanal, grøntområde og gang og sykkelvei med en hensynssone på dette arealet.

6.17 Vann, avløp og renovasjon

Det er kommunale VA ledninger i området og tilkobling for nye tomter til dette vil i all hovedsak gå i kjøreveger. Renovasjonsordningen legger opp til at det er søppeldunker med sortering til hvert tomt.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det er tre forhold som krever nærmere omtale:

Springflo

Området er flatt og ligger mellom 2,5 og 6 meter over havet. Laveste byggehøyde for topp sokkel er i kommuneplanen satt til kote 2,5 meter over normalnull 1954. Laveste høyde for topp sokkel innenfor planområde er dermed også satt til kote 2,5 og konstruksjoner lavere enn dette må utføres som vanntett.

Radon

Ved prosjektering av den enkelte bolig, så må det tas høyde for at det også må sikres mot radon. Alternativt må det dokumenteres at radonkonsentrasjonen ikke er over gjeldende grenseverdier.

Gassutslipp

Sikkerhetsavstanden til storulykkebedriften GE er i kommuneplanen satt til 500 meter. Planområdet ligger fra 1,3 til 2 km utenfor sikkerhetsavstanden. Planområdet vurderes til å være utenfor rekkevidde av eventuelle hendelser ved GE.

Planbeskrivelse

6.19 Naturmangfold

Det er viktig at forekomsten av parkslirekne behandles som det den er, en problem art som er svartelistet. Ved gravearbeider på de tomtene som har forekomsten må ikke løsmasser som inneholder plantedeler av denne arten spres til andre området.

6.20 Rekkefølgebestemmelser

Det er lagt inn tre rekkefølgebestemmelser:

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

Denne bestemmelsen er lagt inn i forståelse med grunneier. Det er pr tidspunkt for innlevering av planen ingen planer om noen utbygging, men før det evt. kan skje i fremtiden, så må det utarbeides en detaljregulering som styrer byggestil i tråd med overordnet områderegulering.

- 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.

Bestemmelsen er lagt inn etter kommunalt krav ved førstegangsbehandlingen.

7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Planforslaget vurderes i hovedtrekkene til ikke å avvike fra overordnede planer. Reguleringen er i tråd med kommuneplanen, og den avløser foregående reguleringsplan som er reguleringsplan for Høllen Båly fra 1998. Forretningsformål og næringsformål i den gamle planen er ikke videreført i ny reguleringsplan. Det legges nå opp til et mer rendyrket boligområde, og det legges opp til en byggestil som skal vise at Spangereid er et gammelt sentrum, selv om deler av bebyggelsen er av nyere dato. Ny bebyggelse langs kanalen skal gjenspeile den eldre bebyggelsen på andre siden av kanalen.

Konsekvensen av at forretning og næringsformålet er tatt ut vurderes til å være liten. Det er siden 1998 regulert flere nye områder for forretningsdrift i Spangereid. Tendensen er at det har vært vanskelige å realisere forretningsformål i Spangereid. Det er også vår oppfatning at det ikke er i strid med kommunens interesser å ta dette formålet ut av det nye planforslaget for Spangereid sentrum. Det var vel også i tråd med mulighetsstudiet for Spangereid sentrum som kommunen vedtok med bakgrunn i at kanalen var bygd. Vi har oppfattet det dit hen at kommunen ønsker at næringsutvikling med forretninger og ulike typer service skal skje andre steder i Spangereid.

For kulturminnenes del har ny reguleringsplan tatt utgangspunkt i registreringene som er gjort i forbindelse med kanalbyggingen, og den gamle vikingekanalene er lagt inn i planen. Dette vurderes som en positiv konsekvens av planforslaget.

Det er registrert et parti med parkslirekne i planområdet. Bestemmelsene har fått et punkt om behandling av gravmasser fra dette området slik at man unngår spredning av denne uønskede og svartelistede arten.

Planforslaget legger ellers til rette for videre utbygging med boliger i Spangereid sentrum. Dette vurderes også som positivt. Området har gang og sykkelvei på alle kanter, og det er trygg og god atkomst både til skole, barnehage og butikk.

Planbeskrivelse

Det legges gjennom planforslaget strenge føringer for tomtene som vender ut mot kanalen. Dette er et hefte som både snevrer inn spillerommet for den som måtte ønske å bygge her, og det kan også fordyre et byggeprosjekt. Likevel ser man også de positive sidene av føringene om byggestil, og ønsker å bidra til at det innfris når det først er sterkt ønsket fra kommunens side.

Konsekvensene for kommunen er positive. Det legges til rette for mere boligbygging, og det på en måte kommunen ønsker.

8. Innkomne innspill

Til oppstartsmeldingen av områdereguleringen i 2013 kom det tre innspill, to offentlige og et privat: **Fylkesmannen, datert 02.05.2013**

Har ikke spesielle merknader til at det meldes oppstart av områderegulering.

Statens vegvesen, datert 15.05.2013:

Vil legge vekt på innarbeidelse av gang og sykkelveier, byggegrenser langs fylkesveier samt atkomst fra fv 460 og frisiktsoner for denne.

Drag, arkitektur og byggteknikk AS, datert 22.05.2013:

Har mest kommentarer til kommunens fremgangsmåte ved nedleggelse av bygge og deleforbud.