

DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE 45, SONGE A, NES PÅ SONGE TVEDESTRAND KOMMUNE

PLANID: 154

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 31.01.2020
Rev. Dato:

Bestemmelsenes dato: 31.01.2020
Rev. Dato: 23.04.2020

Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113), BBB1-BBB2
- Uteoppholdsareal (1600), f_BUT1-f_BUT3
- Kombinert bebyggelse og anlegg – bod, parkering, renovasjon (1800), f_BAS
- Lekeplass (1610), f_BLK
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587), BSB
- Energianlegg (1510), BE

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

- Kjøreveg (2011), SKV1-SKV2
- Gang- og sykkelveg (2016), SGG1-SGG4
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018), SVT
- Annen veggrunn – grøntareal (2019), SVG

Grønnstruktur (§ 12-5, nr. 3)

- Badeplass/-område (3041), GB

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

- Friluftsområde (5130), LF1-LF3

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

- Badeområde (6770), VB
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6620), VFV

Hensynssoner i reguleringsplan (§ 12-6)

A1 Sikringssone (§ 11-8)

- Frisikt, H140_1-H140_2

A3 Faresone (§ 11-8)

- Høyspenningsanlegg - høyspentlinje, H370_1

1. Rekkefølgebestemmelser

- a) Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis til bolig BBB1 og BBB2, skal tilleggende uteoppholdsareal f_BUT1-f_BUT2, f_BUT3, lekeplass (BLK) og parkeringsareal f_BAS være opparbeidet.
- b) Før igangsettingstillatelse gis til bolig BBB1 og BBB2, skal teknisk plan for vann, brannvann og avløp være godkjent av kommunen.

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

2.1 Felles bestemmelser (Pbl. §12-7)

- a) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges situasjonsplan og tegninger som viser bygningers plassering, atkomst, parkering, renovasjon og evt. garasjeplassering, samt eksisterende og prosjekterte terrenglinjer.
- b) Synlige støttemurer foran og mellom bebyggelsen skal avsluttes eller forblendes med naturstein, treverk eller liknende, slik at de harmonerer med naturen og/eller materialvalget/overflatene på bebyggelsen.
- c) Det er regulert 1,5 p-plass pr boenhet under tak og på terreng i f_BAS.
- d) Dersom det under arbeid i marka avdekkes gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder Fylkeskommune, Kulturminnevernseksjonen jf. Lov av 9. juni 1978 nr 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, 2. ledd.

2.2 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse, BBB1-BBB2

- a) Det er tillatt å oppføre 2 hovedbygg med felles heis og inntil 16 leiligheter til sammen i området. Maksimalt bebygd areal, BYA = 650 m².
- b) O.k. gulv nederste etasje BBB1-BBB2 på kote + 4,5 +/- 1,0 meter. Maksimal tillatt gesimshøyde er 14,5 meter, målt fra O.k. gulv underetasje, inklusive heisoverbygg og ventilasjonsanlegg.
- c) Bygningene skal ha flate tak.
- d) Farger skal være avdempet og tilpasset naturen.
- e) Bebyggelsen skal kobles til felles/offentlig vannforsyning og avløpsanlegg.

2.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, f_BAS

- a) I området skal det bygges renovasjonsløsning, boder og parkeringsplasser, med min 12 p-plasser under tak og 13 p-plasser uten takoverbygg.
- b) Maksimalt bebygd areal, BYA = 365 m².
- c) O.k. gulv skal ligge på kote +12 +/- 0,5 meter.
- d) Bebyggelse, herunder tak og fall på dette, skal utformes slik at den reduserer innsyn til skjæringer.
- e) Anlegget skal være for beboerne i BBB1-BBB2.

2.4 Uteoppholdsareal, f_BUT1-f_BUT3

- a) Område f_BUT3 skal planeres og opparbeides til felles uteområde for BBB1 og BBB2.

- b) Område f_BUT1 er felles for tilliggende leiligheter i BBB1. Område f_BUT2 er felles for tilliggende leiligheter i BBB2.
- c) Forstøtningsmurer skal bygges av, eller forblendes med, naturstein/treverk.

2.5 Lekeplass, f_BLK

- a) Lekeplassen skal være felles for BBB1 og BBB2 og ha 4 ulike typer utstyr; huske, vippe, klatrestativ med sklie og sandkasse, samt sitteplass for barn og voksne.
- b) Lekeplassen skal tilfredsstillere kravene til tilgjengelighet for alle, og opparbeides etter prinsippene om universell utforming.

2.6 Energianlegg, BE

Ingen bestemmelser

2.7 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB

- a) Småbåtanlegg skal bygges som flytebrygge.
- b) I området BSB er det tillatt med 22 pl hvorav 16 pl er avsatt til beboere på BBB1-BBB2, 4 pl overført fra eksisterende brygge og 2 gjesteplasser.

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

3.1 Kjøreveg, SKV

Se juridiske linjer på kartet.

3.2 Gangveg, SGG1-SGG4

- a) SGG1-SGG2 tillates opparbeidet med bredde inntil 2 meter, og skal være universelt utformet.
- b) SGG3-SGG4 er gangadkomst til BBB1 og BBB2.

3.3 Annen veggrunn – grøntareal, SVG

- a) Grøfter, fyllinger og skjæringer skal plastres med stede egne vekstjordmasser etter avsluttet anleggsvirksomhet.

3.4 Annen veggrunn – Tekniske anlegg, SVT

- a) Området skal opparbeides for adkomst med renovasjonsbil.

4. Grønnstruktur (Pbl. §12-5, nr. 3)

4.1 Badeområde, GB

- a) I GB er det tillatt å opparbeide området til bade- og strandaktiviteter, samt sette opp benker, bord ol.

5. Landbruks-, Natur- og Friluftsmål, samt Reindrift (Pbl. §12-5, nr. 5)

5.1 Friluftsmål, LF1 – LF3

- b) Nødvendige tekniske installasjoner som trafoer, pumpestasjoner, trykkøkningsstasjoner og liknende kan plasseres i områdene.

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

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV

Ingen bestemmelser

6.2 Badeområde, VB

- a) Innen området tillates utlegging av flottører og moringer for avgrensning av badeområdet.
- b) Det er tillatt å opparbeide strandsonen til badeområdet med sand.
- c) Det tillates utlegging av apparater for vannaktiviteter.
- d) Eksisterende flytebrygge innen område VB skal fjernes når BSB er bygd/etablert.

7. Hensynssoner

7.1 Frisiktsoner, H140_1-H140_2

- a) Innenfor frisiktsoner H140_1 og H140_2 er det ikke tillatt med beplantning, innretninger, terreng eller snø høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

7.2 Faresoner, høyspenningsanlegg, H370_1

Ingen bestemmelser