

# 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: 27.11.2020

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), parkeringsareal f\_BAS være opparbeidet, og 2 nye møtelommer på strekningen mellom Stebrua og utbyggingsområdet..
- b) Før igangsettingstillatelse gis til bolig BBB1 og BBB2, skal teknisk plan for vann, brannvann og avløp være godkjent av kommunen.

- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse til bryggeanlegg i BSB, skal eksisterende brygge på VB fjernes.
- d) Det skal etableres 2 nye møtelommer

## **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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>.
- 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) Maksimal tillatt høyde på støttemur er 1,5 meter, og muren må bygges eller forblendes av naturstein eller 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 og tilgjengelig for allmennheten.
- b) SGG3-SGG4 er gangadkomst til BBB1 og BBB2.

## **3.3 Annen veggrunn – grøntareal, SVG**

- a) Grøfter, fyllinger og skjæringer skal plastres med stedegne 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 Badeplassområde, 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 i badeområdet med utfylling av sand maksimalt 0,5 meter ut i vannet ved høyvann.
- c) Det tillates utlegging av apparater for vannaktiviteter.
- d) Eksisterende flytebrygge innen område VB skal fjernes når BSB er bygd/etablert, jfr rekkefølgebestemmelse § 1c.

## **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*