

REGULERINGSFØRESEGNER FOR PRESTENESET

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR PRESTENESET (PlanID: 201602)

BYGLAND KOMMUNE

Reguleringsføresegner datert 11.06.18

Versjon: 1.0

Revidert: 07.01.19

§ 1 GENERELT

- 1.1 Føremålet til reguleringsplanen er å skape vekst og auka busetting i kommunen. Planen skal legge til rette for næring, tenesteyting, bustad, kommunaltekniske anlegg, småbåthamn, sentrum, grønstruktur og fritids- og turistføremål med tilhøyrande infrastruktur.
- 1.2 Desse føresegnene gjeld for planområdet som er vist med planen si avgrensing på plankartet.
- 1.3 I medhald av plan- og bygningslova §§ 12-5 og 12-6, er areala innanfor planområdet avsett til følgjande føremål:

Bygningar og anlegg (pbl § 12-5.1)

Bustader konsentrert	BKS
Sentrumsføremål	BS
Fritids- og turistføremål	BFT
Leirplass	BLP
Avlaupsanlegg	BAV
Andre kommunaltekniske anlegg	BKT
Næring/tenesteyting	BKB

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

Køyreveg	SKV
Fortau	SF
Gatetun/gågate	SGT
Gang- og sykkelveg	SGS
Annan veggrunn - tekniske anlegg	SVT
Annan veggrunn - grøntareal	SVG
Hamn	SHA
Hamnelager	SHL
Kollektivhaldeplass	SKH
Parkeringsanlegg	SPA
Parkeringsplassar	SPP
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasear kombinert med andre angitte hovudføremål	SAA

Grønstruktur (pbl § 12-5. 3)

Turveg	GT
Badeplass/-område	GB
Kombinerte grønstrukturføremål	GKG

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5.6)

Farleier	VF
Småbåthamn	VS
Friluftsområde i sjø og vassdrag	VFV
Badeområde	VB
Angitt føremål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone kombinert med andre angitte hovudføremål	VAA

Sikringssoner

Frisikt	H140
---------	------

Omsynssoner

Rekkefølgekrav infrastruktur	H430
------------------------------	------

§ 2 FELLESFØRESEGNER

- 2.1 Skilt og reklame på eller rundt verksemdar skal godkjennast av kommunen. Ved godkjenning skal det leggast vekt på at skiltet harmonerer med området, bygg og omgjevnader.
- 2.2 Veganlegg skal utførast med universelt utforma og trafikksikre løysingar. Byggeplanar skal innehalde plan- og profilløysingar som synleggjer dette.
- 2.3 Det er tillate å legge VA, straum og liknande i grøfter i tilknytning til vegstrukturen.
- 2.4 Det kan settast opp veglys inntil vegar og stiar. Utforming skal samordnast med eksisterande lyssetting i området.
- 2.5 Kommunen skal godkjenne oppføring av nødvendige transformatorstasjonar innanfor planområdet. Ved plassering skal det leggast vekt på tilpassing til omgjevnadane.
- 2.6 Nye bustader skal plasserast innanfor byggegrensene som vist i planen. Der byggegrense ikkje er vist gjeld plan og bygningslova sine føresegner og gjeldande teknisk forskrift. Parkeringsplassar er tillate inntil 3 meter frå føremålsgrænse.
- 2.7 Dersom det under arbeid skulle komme fram gjenstandar eller andre spor frå eldre tid, skal arbeidet stoppast og det skal straks sendast melding til Aust-Agder fylkeskommune v/ seksjon for kulturminnevern, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminnelova) § 8, 2. ledd.
- 2.8 I områder regulert til bygningar og anlegg kan det settast opp mindre bygg for el-anlegg (trafo) eller pumpestasjonar og andre kommunaltekniske anlegg og renovasjon.
- 2.9 For å hindre vidare spreiding av framande arter (svartelista), dersom forundersøkingar viser at det finst, bør framandararter fjernast i forkant av utbygginga eller sprøytast to gonger i samsvar med gjeldande retningsliner. Maskinar skal rengjerast.
- 2.10 Det kan bli etablert tilkomst til områder for busetnad. Desse kan krysse areal regulert til fortau og annen veggrunn.
- 2.11 Det er ikkje tillate med støyande eller forureinande verksemd i planområdet.

- 2.12 Byggegrense følger formålsgrense der ikkje anna er spesifisert.
- 2.13 Alle områder med prefiks o_ framfor namnet på føremålet skal vere offentlege.
- 2.14 Alle bygg og tekniske anlegg i flaumutsette områder skal kunne motstå flaum
Berekna vasstand i planområdet er:
20 års flaum - 203,06 moh
200 års flaum - 203,96 moh
1000 års flaum - 204,54 moh

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG PBL § 12-5. 1.

3.1 Bustader konsentrert, BKS

- 3.1.1 Områda BKS1 og BKS2 kan nyttast til konsentrert busetnad med maks BYA= 65%.
- 3.1.2 Utbyggjar er ansvarleg for å dokumentere tilfredsstillande forhold til støy og vibrasjonar.
- 3.1.3 Det skal utformast ein heilskapleg situasjonsplan som syner utbygging og uteareal for delområda.
- 3.1.4 Minimumshøgde for ferdig golv 1.etasje er kote 207 moh. Maks kote for møne er kote 219 moh.
- 3.1.5 Det kan bli opparbeidd ein leikeplass innanfor områda BKS1 eller BKS2.

3.2 Sentrumsføremål, BS

- 3.2.1 Områda BS1 og BS2 skal nyttast til småskala næring og tenesteyting. Det er mogleg å kombinere næring og tenesteyting med bustadføremål. Minimumshøgde for ferdig golv 1. etasje er kote 207 moh. Maks kote for møne er 219 moh. Maks BYA=60%.
- 3.2.2 Område BS3 kan nyttast til produksjon og utsal tilknytt bedrifter/verksemder eller næringsbygg/forretningsbygg. Det er mogleg å kombinere næring og tenesteyting med bustadføremål. Minimumshøgde ferdig golv 1. etasje er 205 moh. Maks kote for møne er 211 moh. Maks BYA=40%.
- 3.2.3 For områda skal parkeringsplassar tilknytt næring eller tenesteyting ikkje reknast med i utrekninga av tillate BYA for bygg.
- 3.2.4 For område BS3 tillèt ein ikkje store, einsformige flater i fasade. Fasade skal ha brot i materialbruk og/eller innspring i veggliiv for kvar 9 m. Det skal vera innslag av tre i fasadane. Bygningane skal ha saltak.
- 3.2.5 Parkeringsareala i område BS3 skal ha soner med vegetasjon omkring seg og det skal leggast til rette for eit grønt preg. Det kan vere parkeringsareal utanfor byggegrensa.
- 3.2.6 Det kan bli tilrettelagt for oppstillingsplass for bubilar i området.
- 3.2.7 Det skal utformast ein heilskapleg situasjonsplan som syner utbygging og uteareal for delområda.

3.3 Fritids- og turistføremål, BFT

- 3.3.1 Områda BFT1 og BFT2 skal nyttast til kafé/butikk, toalettbygg og tilbygg/påbygg som er nødvendig for drifta av desse.
- 3.3.2 Hyttene kan ha maks BRA=69 m² pr. hytte. Minimumshøgde for ferdig golv 1. etasje er kote 207 moh. Takvinkel på hyttene skal tilpassast eksisterande bygg i nærleiken.
- 3.3.3 Det skal opparbeidast ein parkeringsplass til kvar hytte innanfor område BFT
- 3.3.4 Det kan settast opp eit bygg/tilbygg til eksisterande bygning med føremål offentleg toalett/skiftebu.
- 3.3.5 Bygningane kan ha ei mønehøgde på maks 4,9 meter og ei gesimshøgde på maks 3,5 meter.
- 3.3.6 Maks BYA for heile området (BFT1 + BFT2) = 60 %

3.4 Leirplass, BLP

- 3.4.1 Område BLP1 skal nyttast til leirplass og sandvolleyballbane.

3.5 Avlaupsanlegg, BAV

- 3.5.1 Det er tillate å etablere bygg og anlegg knytt til avlaupsanlegg.

3.6 Andre kommunaltekniske anlegg, BKT

- 3.6.1 Område BKT1 skal nyttast til bygg for kommunaltekniske anlegg i 1 etasje.
- 3.6.2 Område BKT2 skal nyttast til kommunalteknisk anlegg. Det er tillate å bygge paviljong eller lysthus i tilknytning til oppretting av båtbyggje i VS1.

3.7 Næring/tenesteyting, BKB

- 3.7.1 Området kan nyttast til museum, kulturhus og utescene, skiftebu for arrangement og festivalar. Det kan også oppførast uteservering, uisolerte bygg og anlegg og terrasser for servering. Det er mogleg med næringsaktivitetar innanfor og omkring bygningsmassa, eksempelvis suvenirbutikk/kafé som underordnar seg eksisterande museumsbygg i storleik og form. Minimumshøgde for ferdig golv 1. etasje er kote 205 moh. Maks kote for møne er 217 moh. Maks BYA=40%.
- 3.7.2 Bygningar som er av kulturhistorisk interesse kan flyttast til området. Bygningar som flyttast til, blir ikkje underlagt føresegner om byggehøgder, universell utforming og andre tekniske krav.
- 3.7.3 Bygningane skal plasserast i eit heilskapleg tun med pent opparbeidd uteområde.
- 3.7.4 Det skal utformast ein heilskapleg situasjonsplan som syner utbygging og uteareal for

delområdet.

- 3.7.5 Det kan bli opparbeidd leikeplass på minimum 200m² i den sør-vestlege delen av området. Denne skal være hensiktsmessig plassert i forhold til tundanninga og skal ikkje plasserast inntil manøvreringsareal for bil. Leikeplassen skal vere allment tilgjengeleg og skal kunne nyttast av bebuarar på områda BKS1, BKS2, BS1, BS2 og BS3.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR § 12-5. 2

4.1 Generelt

- 4.1.1 På planområdet skal det anleggjast køyreveggar, fortau og tilhøyrande infrastruktur som vist i planen.
- 4.1.2 Vegar og fortau med regulert kotehøgde er tillate etablert med eit høgdeavvik på inntil +/- 0,5 m.

4.2 Køyreveg, SKV

- 4.2.1 Køyrevegane skal ha same breidde som vist på plankartet. Vegen skal ha dekke av asfalt.
- 4.2.2 Byggeplan for rundkøyringa og dei første 50 meterane på sida av kryss mellom SKV1 (riksvegen) og SKV11 skal godkjennast av Statens Vegvesen.

4.3 Fortau, SF

- 4.3.1 På områda SF skal det etablerast fortau.

4.4 Gatetun/gågate, SGT

- 4.4.1 På områda SGT kan det etablerast gatetun og området SGT1 kan vera tilkomstveg til eigendomane i BKS1 og BKS2, samt køyring til kommunaltekniske anlegg.

4.5 Gang- og sykkelveg, SGS

- 4.5.1 Områda SGS skal ha same breidde som vist på plankartet. Områda SGS skal ha dekke av asfalt. Der det er behov for dette kan SGS nyttast som tilkomstveg til kommunaltekniske anlegg.

4.6 Annan veggrunn – tekniske anlegg, SVT

- 4.6.1 Områda SVT kan nyttast som areal for grøfter, sideområder, kabeltrasear, skråningar, skjering, fylling eller andre føremål knytt til veg/teknisk infrastruktur. Minstebredde på grøft-/sideareal er 1 m.

4.7 Annan veggrunn – grøntareal, SVG

- 4.7.1 Områda SVG skal opparbeidast og plantast til. Områda kan nyttast som areal for grøfter, sideområder, kabeltrasear, skråningar, skjering, fylling eller andre føremål knytt til

opparbeiding av turveg/teknisk infrastruktur. Områda skal såast til etter opparbeiding av tiltak.

4.7.2 I areal SVG mot køyreveg SKV1 (riksvegen) kan det etablerast ein voll som skal fungere som støyskjerming mellom vegen og nye områder for bygningar. Det kan plasserast støyskjerming i form av støyvegg/gjerder eller liknande konstruksjonar i forbindelse med støyvoll. Støyvollar og annan støyskjerming skal ikkje plasserast slik at dei er i konflikt med siktsoner eller gjer vedlikehald vanskeleg.

4.7.3 Materialet ein skal nytte er natursteinsmur eller trepanel som er tilpassa lokal byggeskikk.

4.8 Hamn, SHA

4.8.1 Området skal nyttast til kaianlegg/bryggeanlegg.

4.8.2 Området skal ha ei tiltalende utforming.

4.9 Hamnelager, SHL

4.9.1 Område SHL skal nyttast til sjøbuer. Inntil ein ønsker å etablere desse skal området oppretthalde dagens preg og innlemmast funksjonelt og estetisk i teigen SHA.

4.9.2 Maks BYA=100 %.

4.9.3 Sjøbuene skal vera tilgjengelege for lag og foreiningar og nyttast til lager. Sjøbuene kan ikkje nyttast til overnatting. Sjøbuene kan byggast som eit bygg med fleire rom.

4.10 Kollektivhaldeplass, SKH

4.10.1 Områda SKH skal nyttast til kollektivhaldeplassar.

4.10.2 Storleiken skal vere slik det er vist på plankartet. Kollektivhaldeplassen skal ha dekke av asfalt.

4.10.3 Det er tillate å etablere ventebu i området.

4.11 Parkeringsanlegg, SPA og parkeringsplassar, SPP

4.11.1 Områda skal ha same storleik som vist på plankartet. Område SPP skal ha dekke av asfalt.

4.11.2 Det kan bli tilrettelagt for oppstillingsplass for bular i områda SPA.

4.12 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasear kombinert med andre angitte hovudføremål, SAA

4.12.1 Område SAA er samferdselsområde ved låg vasstand.

4.12.2 Området kan nyttast til utsetting av båtar.

4.12.3 Området må bli vedlikehalde slik at piren tåler høg vasstand.

§ 5 GRØNSTRUKTUR (PBL.§12-5.3)

5.1 Turveg, GT

5.1.1 På området er det berre tillate med anleggstiltak som fremmer føremålet og som er naturleg knytt til bruken. Rydding av turveg skal gjerast på ein måte som ikkje skjemma naturen. Skilting og merking skal gjerast på ein natur- og stadtilpassa måte og haldast ved like.

5.1.2 Turvegar skal vere universelt utforma.

5.2 Badeplass/-område, GB

5.2.1 Området er avsett til badeplass/-område.

5.3 Kombinert grønstrukturføremål, GKG

5.3.1 Områda skal opparbeidast som parkområde. Det er tillate med nødvendige terrenginngrep for å etablere parkområde. Det skal utformast ein heilskapleg situasjonsplan som viser grønstrukturen i områda.

§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5.6)

6.1 Farleier, VF

6.1.1 Området VF skal nyttast til skipslei.

6.2 Småbåthamn, VS

6.2.1 Området VS skal nyttast til småbåthamn.

6.2.2 Muddring innanfor området er tillate.

6.2.3 Allmenta skal disponere 4 båt plassar i VS. Desse skal skiltast.


6.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV

6.3.1 Området er avsett til friluftsområde i sjø og vassdrag og kan nyttast av allmenta.

6.4 Badeområde, VB

6.4.1 Område VB kan nyttast som badeområde.

6.4.2 Badeområde skal sikrast for båt-trafikk med eigne båsar. Sikringssona skal følge kantsona til

23/4-19 

VB i vatn på plankartet.

6.5 Angitt føremål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone kombinert med andre angitte hovudføremål, VAA

6.5.1 Bekk i området VAA1 kan opnast opp.

§7 SIKRINGSSONER

7.1 Frisikt, H140

7.1.1 Innanfor frisiktsona skal terrenget planerast slik at dette ikkje på nokon stad blir høgare enn 0,5m over nivået på tilstøytande vegar.

§8 OMSYNSSONER

8.1 Rekkefølgjekrav infrastruktur, H430

8.1.1 Det er ikkje tillate med tiltak i området, sidan det ligg høgspenkabel i grunnen. Dersom kabelen blir flytta er det mogleg å nytte areala til regulert føremål. Kabelen kan flyttast og leggst i vegar eller areal regulert til annan veggrunn/fortau/gang- og sykkelveg.

§9 REKKEFØLGJEFØRESEGNAR

9.1 Før det blir tillate opparbeiding av bygningar og anleggsarbeid i planområdet, skal det føreligge godkjente tekniske planar for vatn, kloakk, overvatn, vegar og belysning. Planane skal være godkjent av driftseininga til kommunen.

9.2 Kommunalt nett i Bygland sentrum har avgrensa sløkkekapasitet. Det vil bli framlagt 160 mm vassleidning som vil vere tilstrekkeleg i kombinasjon med brannvesenet sitt utstyr, for mindre bygningar. Ut over det vil det vere aktuelt å etablere nødvendig forberedte vassuttak i Byglandsfjorden ved større bygningsmasser som etter brannprosjektering krev vassuttak utover det som er tilgjengeleg på kommunalt nett.

9.3 Før det kan gis brukstillating for nye bueiningar på områda BKS1 og BKS2 skal delen av gang- og sykkelvegen SGS som er nødvendig for å sikre trygg skuleveg, vere opparbeida og klar til bruk.

9.4 Før det kan gis tillating til bygging av nye bustader skal det utførast ei støyvurdering med eventuelle avbøtande tiltak.

9.5 Før det kan gis brukstillating til nye bueiningar skal leikeplass på BKB, BKS1 eller BKS2 og rundkøyring på riksvegen vere ferdig opparbeidd.

9.6 Før det kan gis igangsettingstillating til nye bygg skal stabilitetskontroll av masser mot fjorden vere gjennomført. Ut over det er det krav om vanleg geoteknisk prosjektering.

9.7 Før det kan gis igangsettingstillating til bygging skal utbyggingsavtale vere signert.

23/4-19 *Leiv R. Langrud*

