

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR VESTNES.**

(Bestemmelser revidert etter Bystyret 06.09.2007, revidert 06.05.2015)

§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense på kart i målestokk 1:2000.

Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder:

- Boliger med tilhørende anlegg
- Områder for forretninger
- Område for offentlig bebyggelse
- Allmennyttig barnehage
- Annet byggeområde (Båthus)
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/offentlig

Offentlige trafikkområder:

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Kai
- Trafikkområde i sjø og vassdrag

Offentlige friområder:

- Offentlige friområder
- Park
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Friområde i sjø og vassdrag

Fareområde:

- Høyspenningsanlegg

Spesialområder:

- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Frisiktsone ved veg
- Annet spesialområde (Renovasjon)

Fellesområder:

- Felles avkjørsler

Kombinert:

- Annet kombinert formål. Privat parkering/bolig

§ 1.1 Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er å:

- legge til rette for en videreutvikling av Vestnes som harmonerer med og tilpasses etterkrigsbebyggelsen
- sette premissene for utnyttelsen av de ulike byggeområdene slik at man får en kontrollert og forutsigbar utvikling av Vestnes
- sikre idrettsparken og friområder
- bedre trafiksikkerheten blant annet ved å få hjemmel til å rydde friskt i veikryss

§ 1.2 Fellesbestemmelser

- Utnyttelsesgrad angis som bebygd areal i prosent av totalt tomteareal - % BYA.
- Det skal avsettes parkering i tråd med gjeldene parkeringsforskrifter for Mandal kommune.
- Områder som ligger under kote 1,60 meter over havet er flomutsatte. Det anbefales derfor ikke kjeller. Hvis det allikevel skal bygges kjeller, så må denne gjøres forskriftsmessig vanntett opp til kote 1,60, slik det unngås inntrenging av grunnvann/kloakk.
- Universell utforming skal ligge til grunn for utforming av fellesarealer, lekeplasser, nye boligområder, parkering, atkomst og andre offentlige områder.

§ 1.3 Rekkefølgebestemmelser

- Før det kan gjøres vesentlige tiltak i Idrettsparken, skal planutvalget/bystyret godkjenne en helhetlig plan for Idrettsparken, kalt "Hovedplan for Idrettsparken".
- Før nye båtplasser kan opprettes i Kalhammerenområdet, skal det være godkjent en detaljert plan for området, jmf § 6.1.
- Før nye båtplasser kan tas i bruk, skal det være opparbeidet p-plasser i samsvar med kravet i § 6.1.

§ 2. BYGGEOMRÅDE

§ 2.1 Boliger med tilhørende anlegg

I områdene regulert til boliger med tilhørende anlegg boligområdet delt opp i kategoriene B1 - B8

I områdene som er regulert til byggeområder – områder for boliger med tilhørende anlegg, kan det i områdene B1, B2, B3, B4 og B5 oppføres en bolig med maksimalt to boenheter per eiendom. I områdene B6 og B7 tillates det rekkehus, og i området B6 tillates det blokk.

Utnyttelsesgrad angis som bebygd areal i prosent av totalt tomteareal - % BYA. Det tillates følgende % BYA, gesimshøyde og mønehøyde i de ulike områdene:

B1:	% BYA = 30 %	Gesimshøyde: 3,5 meter	Mønehøyde: 5 meter
B2:	% BYA = 30 %	Gesimshøyde: 5,0 meter	Mønehøyde: 9 meter
B3:	% BYA = 30 %	Gesimshøyde: 7,0 meter	Mønehøyde: 9 meter
B4:	% BYA = 35 %	Gesimshøyde: 3,5 meter	Mønehøyde: 5 meter
B5:	% BYA = 40 %	Gesimshøyde: 7,0 meter	Mønehøyde: 9 meter
B6:	% BYA = 30 %	Gesimshøyde: 10 meter	Mønehøyde: 14 meter
B7:	% BYA = 35 %	Gesimshøyde: 5,0 meter	Mønehøyde: 9 meter

B8: % BYA = 30 % Gesimshøyde: 5/7 meter Mønehøyde: 9 meter
For B8 settes maksimal gesimshøyde lik gesimshøyden for eksisterende hus, 5 eller 7 meter.

Bruksarealet i boder og garasjer medregnes i beregningen av utnyttelsesgraden % BYA.

Garasjer og boder skal maksimalt ha et bebygd areal på 40 m², gesimshøyde på 2,70 meter og mønehøyde på 4,5 meter. Byggene skal være tilpasset bolighuset med henhold til materialvalg, form og farge.

Der hvor garasjen plasseres parallelt med offentlig vei skal avstanden fra garasjeveggen til eiendomsgrensen mot vei, være minimum 2 meter. Der hvor garasjen plasseres vinkelrett på offentlig vei skal avstanden mellom garasjeporten og eiendomsgrensen mot veien være minimum 5 meter slik at det på egen grunn blir plass til en parkeringsplass foran garasjen.

For områdene B1, B2, B3, B4 og B5 gjelder følgende;

Takoppbygging skal i størst mulig grad begrenses og skal fortrinnsvis plasseres mot bakhage. Lengden på ark skal ikke overstige 1/3 av lengden på hovedtaket. Flere enkeltarker/småarker skal ikke overstige 1/3 av lengden på hovedtak. Gesimshøyde for låvekvisst skal minimum være 1 meter under hovedvolumets mønehøyde. Front av kvist bør gå i ett med eksisterende vegglinn (uten takstensrekke). Detaljering og materialbruk for ark/kvist skal tilpasses områdets karakter i tillegg til eksisterende hus i front, side og taktekking.

Bredden på takvindu kan maksimalt være 80 cm og høyden maksimalt 120 cm. Det tillates ikke takterrasse på saltaksbebyggelsen.

For nye tilbygg/påbygg vises til prinsippene i retningslinjene for Vestnes.

Tilbygging på gavl skal fortrinnsmessig benyttes for utvidelse, med saltak og lik takvinkel som opprinnelig bygg. Tilbygget skal underordne seg hovedhuset og gis en mønehøyde minimum 1 meter under hovedvolumets mønehøyde. Saltaksvolum på tvers av hovedvolum skal bare anvendes på hageside med lavere mønehøyde enn hovedhusets mønehøyde og underordnet hovedhuset. Ved større utbygging anbefales det å skille mellom nytt og eksisterende bygg.

Garasjer og boder skal maksimalt ha et bebygd areal på 40m² og maksimal mønehøyde på 4,5 meter. Garasjene skal tilpasses bolighuset med henhold til materialvalg, form og farge. I område B1, B4 og B5 skal garasjens takvinkel være tilpasset husets takvinkel.

Byggegrensene i planen gjelder for alle påbygg/tilbygg, garasjer, boder og terrasser. Ved gjenoppføring/nybygging av hovedhus skal ny bygningskropp følge linjen som dannes av husrekkas vegg mot offentlig vei i den aktuelle gata.

§ 2.2 Områder for forretning

I området regulert til byggeområde – forretning tillates maksimalt %BYA= 70%. Gesimshøyde skal ikke overstige 5 meter og mønehøyde skal ikke overstige 9 meter. Det skal avsettes areal til parkering på egen grunn.

§ 2.3 Område for offentlig bebyggelse

Område regulert til byggeområde - offentlige bygninger tillates maksimalt %BYA= 60%. For område O1 tillates maksimal mønehøyden 10 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 2.4 Allmennyttig barnehage

I området regulert til byggeområde – allmennyttig barnehage tillates maksimalt %BYA= 60%. Gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter og mønehøyde skal ikke overstige 9 meter. På tomta avsettes parkering til ansatte og i tillegg nødvendig tilrettelagt område for henting og bringing.

§ 2.5 Annet byggeområde (Båthus)

Båthusene skal maksimalt 2,5 meter gesimshøyde og maksimal 4 meter mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå ved båthusets bakkant.

§ 2.6 Bolig/forretning/kontor

For bebyggelse gjelder bestemmelsene i §2.1 som for byggeområde bolig B3.

§ 2.7 Bolig/offentlig

Område til boligformål og offentlig formål.

§ 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 3.1 Kjøreveg

Kjøreveiene er regulert med 6 meters bredde.

Vei som gir atkomst til offentlig kai ved Idrettsparken kan flyttes dersom dette vil gi en bedre utnyttelse av Idrettsparken.

§ 3.2 Annen veggrunn

Sideareal vei er regulert med 1 meters bredde på hver side av veien. Områder kan nyttes til brøytekanter (og lignende), og også til utvidelse av vei.

§ 3.3 Gang- og sykkelvei

Område til gang- og sykkelveg.

§ 3.4 Parkering

Gjelder områdene ved Rugdeveien og ved industriområdet.

§ 3.5 Kai

Offentlig kai som kan benyttes til av- og påstigning og for utsetting av båter.

§ 3.6 Trafikkområde i sjø og vassdrag

Det tillates ikke tiltak i dette området som hindrer ferdsel i sjø.

§ 4. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

§ 4.1 Offentlige friområder

I områder regulert til friområder er det kun lov til å føre opp bygninger som fremmer allmennhetens bruk av friområdet. Det tillates ikke flathogst.

Boligene langs allèrekkene har atkomst over friområdene.

§ 4.2 Park

§ 4.3 Anlegg for lek

Det tillates ikke bygninger og konstruksjoner som ikke nyttes til dette formålet.

§ 4.4 Anlegg for idrett og sport

I område regulert til idrettsanlegg skal det kun føres opp bygg som er nødvendig i forbindelse bruken av område som idrettsanlegg, i følge hovedplan for idrettsparken.

Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig.

Med sikte på god tilgjengelighet for alle skal organisasjoner for funksjonshemmede tas med på råd under planlegging av nye løsninger i Idrettsparken.

Før det kan gjøres vesentlige endringer i idrettsanleggene skal det foreligge en helhetlig plan for Idrettsparken (Hovedplan for Idrettsparken) som skal være godkjent av bystyret. Planen skal blant annet løse spørsmål omkring hva slags anlegg som skal plasseres i området, utbyggingsrekkefølge, håndtering av store mengde mennesker og biler som følge av idrettsarrangement.

§ 4.5 Friområde i sjø og vassdrag

§ 5. FAREOMRÅDER

§ 5.1 Høyspenningsanlegg

Det tillates ikke oppført bygninger eller anlegg i område regulert til høyspenningsanlegg.

§ 6. SPESIALOMRÅDE

§ 6.1 Privat småbåtanlegg (land)

Det skal opparbeides en parkeringsplass for hver 4. båtplass. Parkeringsplassene skal opparbeides samtidig med båtplassene.

For Småbåtanlegget stilles det krav om en samlet bebyggelsesplan som omfatter hele arealet som i planen er vist som småbåtanlegg (både land og sjø) før båtplasser opparbeides. Her må kravet til parkering oppfylles i bebyggelsesplanen.

§ 6.2 Privat småbåtanlegg (sjø)

Det tillates ikke utstikkere lengre ut enn det som er vist med formål småbåtanlegg i planen. Utenfor oppmerkede båtplasser tillates det heller ikke bøyer og festeanordninger eller andre anlegg som kan hindre inn- og utkjøring for båter.

§ 6.3 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Gjelder pumpestasjon.

§ 6.4 Frisiktsone ved veg

Frisiktssoner fremgår av plankartet.

§ 6.5 Annet spesialområde (Renovasjon)

Gjelder renovasjon ved kai.

§ 7. FELLESOMRÅDER

§ 7.1 Felles avkjørsel

Gjelder for de som har atkomst til vegen.

§ 8. KOMBINERT FORMÅL

§ 8.1 Annet kombinert formål. Privat parkering/bolig

Det kan anlegges parkeringsplasser på området.

Kristiansand, 26.10.07

Mandal 06.05.2015 / § 2.1 revidert etter Planutvalgets vedtak 15.04.2015