

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR SPYDEBERG SENTRUM (Stasjonsgata).**

Planen datert:	12.02.98	Sist revidert: 16.10.99
Bestemmelsene datert:	12.02.98	Sist revidert: 16.10.99

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, har Spydeberg Kommunestyre den 22.06.99, sak 41/99 vedtatt overnevnte reguleringsplan med bestemmelser.

Stein Håland
Stein Håland
Ordfører



§1 Innledning

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Byggeområder

- Bolig
- Forretning/service/kontor
- Offentlig – rådhus
- Allmennyttig

Offentlig trafikkområde

- Kjøreveg
- Kjørbar gang-/sykkelveg
- Fortau gang-/sykkelveg
- Rabatt, annet trafikkareal
- Parkering

Friområde

- Park, turveg

Spesialområde

- Bevaring, bolig
- Frisiktsone
- Trafo

Felles områder

- Felles adkomst
- Felles parkering

Kombinerte formål

- Bolig, forretning/kontor

§3 Bolig, B1-B7

- 3.1 Området skal nyttes til frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal ha skrå takflater med takvinkel mellom 25 – 40 grader. Maks mønehøyde skal ikke overstige 10 meter. Tillat bebygd areal, BYA=25%. Sammen med byggemelding skal det leveres situasjonsplan som viser plassering av ny bebyggelse, forhold til eksisterende vegetasjon, parkering og adkomst. Det skal være 2 biloppstillingsplasser pr enebolig. For konsentrert småhusbebyggelse skal det være 1,5 plasser pr boenhet. Ved fradeling av tomter skal det sikres adkomst over utgangstomten dersom den nye tomten ikke har direkte kontakt med offentlig veg.

§ 4 Forretning/kontor, FK1-FK5

- 4.1 Områdene FK1-FK5
Området skal nyttes til kontor-, forretnings- og annen servicebebyggelse. Tillat bebygd areal BYA=30%. Ny bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal ha skrå takflater med takvinkel mellom 25-40 grader. Maks. mønehøyde skal ikke overstige 10 meter. Sammen med byggemelding skal det leveres situasjonsplan som viser plassering av ny bebyggelse, forhold til eksisterende vegetasjon, parkering og adkomst.

§ 5 Kombinerte formål Bolig, forretning, kontor, BFK1-BFK4

- 5.1 Område BFK1-BFK4
Områdene skal nyttes til bolig, forretning og kontorbebyggelse. Tillat bebygd areal BYA=25%. Ny bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal ha skrå takflater med takvinkel mellom 25 – 40 grader. Maks mønehøyde skal ikke overstige 10 meter. Ved videre utbygging skal det utarbeides bebyggelsesplan som skal omfatte hele utbyggingsområdet/feltet. Bebyggelsesplanen skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, parkeringsløsning, adkomstforhold, utforming av utomhusområdene med grøntanlegg.

§ 6 Offentlig bebyggelse kommunehus, O1

- 6.1 Området skal nyttes til kommunehus. Bebyggelsen skal ha maksimalt ha 3 etasjer og gesimshøyde skal ikke overstige 12 meter. Tillat bruksareal BRA=5000 m². Bebyggelsen skal ha skrå takflater med takvinkel mellom 25 og 40 grader.

§ 8 Allmennyttig formål, A1-A2

- 8.1 Samfunnshus, A1
Bebyggelsen skal maksimalt ha 2 etasjer og maksimal gesimshøyde lik 10 meter. Tillat bruksareal BRA=2500 m².
- 8.2 Bedehus/forsamlingslokale, A2
Bebyggelsen kan ha inntil 2 etasjer maksimal gesimshøyde 7 meter. Tillat bruksareal BRA=800 m². Bebyggelsen skal ha skrå takflater med takvinkel mellom 25 og 40 grader. Sammen med byggemelding skal det leveres situasjonsplan som viser plassering av ny bebyggelse, forhold til eksisterende vegetasjon, parkering og adkomst.

§ 9 Offentlige trafikkområder.

9.1 Veger og gater

Områdene skal nyttes til kjøreveg, fortau, rabatt og annet trafikkareal. Stasjonsgata skal opparbeides med beplantning iht. planer godkjent av bygningsrådet. Hyllibakken skal sperres for utkjøring til Stasjonsgata.

9.3 Torg/plass T1

Området skal opparbeides som et sentralt offentlig møtested langs Stasjonsgata. Før opparbeiding skal det utarbeides planer som viser utforming, belegg, beplantning, sitteplasser eventuelle parkeringsplasser m.v.

9.4 Kjørbar gang-/sykkelveg, T3 – T4

For gang-/sykkelvegene T3 og T4 tillates kjøring til eiendommer.

9.5 Sikt i avkjørsler som går over fortau/gang-/sykkelveg må ikke hindres av gjerder og beplantning. Etablering av gjerder og beplantning i gjerdelinje mot fortau og gang-/sykkelveg skal utføres i henhold til vegnormalene.

§ 10 Offentlig friområder/friluftsområder, FR2, og FL1 og FL2

10.1 Turvegdrag, FL 1 og FL2

Området skal beholde sitt naturlige preg, med det tillates mindre utfylling i forbindelse med framføring av turveg.

§ 11 Spesialområde bevaring, SP2-SP8

11.2 Husrekken langs Stasjonsgata, SP2 – Sp7

Området er et spesielt verdifullt bygningsmiljø og en viktig identitetskaper i Spydeberg sentrum. Eksisterende bygninger bør i størst mulig grad bevares. Området skal som i dag nyttes til boliger og mindre forretninger, kontorer og annen service. For å bevare dagens frodige uttrykk skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares og det kan maksimalt anlegges 4 parkeringsplasser på hver tomt. Ved søknad om bruksendring fra bolig til forretning/kontor skal det anvises hvordan tomten tenkes disponert.

Søknad om bygningsmessige endringer skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse. Det tillates ikke fradelt tomter eller oppført nye bygninger innenfor området. Uthus eller garasjebygg tillates oppført i inntil 1 etasje og med tillat bruksareal $BRA=70 \text{ m}^2$. Nye uthus skal ha skrå takflater.

11.3 Trafo, SP8

Området skal nyttes til trafo.

§ 12 Felles områder

12.1 Felles parkering FO 1

Området skal nyttes til parkering for feltet O1

12.2 Felles adkomst og parkering FO 2

Området skal nyttes til felles parkering og adkomst for områdene FK2 og A1.