

# Bestemmelser, Detaljregulering Saga

I medhold av Plan- og bygningsloven (PBL) av juni 2008, nr. 71, Kap. 12, §§ 12-1, 12-3, 12-5, 12-6 og 12-7 er det utarbeidet Detaljregulering for Saga, gnr. 36, bnr. 10 m.fl. i Vegårshei kommune med det formål å tilrettelegge for boligbygging med tilhørende infrastruktur. Planen er datert 14. april 2010 og sist revidert 10.08.2010.

## Rekkefølgebestemmelser (Pbl. §12-7, nr. 10)

- a) Før utbygging kan finne sted, skal tekniske anlegg som kommunalt vann- og avløpforsyning, samt elektrisitetsforsyning, være ført frem til planområdet.
- b) Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til 1. boenhet blir gitt, skal lekearealet være opparbeidet.

## Felles bestemmelser (Pbl. §12-7)

- a) Før bygge- eller anleggstiltak blir satt i gang på den enkelte tomt, skal det utarbeides situasjonsplan og bygningstegninger som viser detaljert de tiltak som skal settes i verk. Situasjonsplan og tegninger skal legges fram for kommunen.
- b) Boligtomtene med utomhusareal og parkering, samt selve boligen skal søkes tilpasset universell utforming og tilgjengelighet for alle. Aktuelle tiltak skal fremgå av situasjonsplan.
- c) Dersom det ikke er dokumentert at radonstråling ligger under faregrensen, skal det utføres byggtekniske tiltak (radonsperre, utlufting eller lignende) i grunnen eller i konstruksjonen, jf. krav i byggeforskriftene.
- d) All graving og sprenging skal utføres skånsomt.
- e) Ikke utbygde deler av tomte skal gis en tiltalende utforming.
- f) Kommunen skal se til at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Videre at bygningenes form (lengde, bredde, høyde), fasade, vindusinndeling, materialer, farger og murer harmonerer med de omkringliggende bygningene og naturen. Taktekking skal ha en matt farge.
- g) På hver boligtomt skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser i garasje eller på terreng.
- h) Dersom det under arbeider i marka skulle komme frem 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.

## Nr. 1 Bebyggelse og anlegg

### 1.1. Boliger, Planlagte boliger B1 – B10 og eksisterende boliger EB1 – EB9

- a) Det gjelder følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:

- 1) Maksimalt bebygd areal pr. tomt – BYA inklusive 2 parkeringsplasser:
  - Tomtene B1, B3, B4, B6-B10 og EB1-EB8: BYA = 286 m<sup>2</sup>.

- Tomtene B2 og B5: BYA = 186 m<sup>2</sup>.
- Tomt EB9: BYA = 420 m<sup>2</sup>.

2) Maksimal mønehøyde

- Tomt B1, B3, B5, B7 og B9 og EB1-EB9: 9,5 meter.
- Tomt B2, B4, B6, B8 og B10: 7,0 meter.

3) Maksimal gesimshøyde på hoveddelen av bygget (unntatt kvist, takoppløft):

- Tomt B1, B3, B5, B7 og B9 og EB1-EB9: 6,0 meter.
- Tomt B2, B4, B6, B8 og B10: 4,0 meter.

4) På tomt B4 skal hoveddelen av bygningen plasseres mot nabogrense i nord, (tomt B6), og slik at møne er parallelt med tomtegrensen. Vinkelbygg ut fra hovedbygg i sørlig retning er tillat. Tomta bør planeres til kote 181 moh. eller lavere.

## 1.2 Lekeplass, Lek 1

- a) Lekeplass skal opparbeides med godkjente lekeapparater, og tilrettelegges for et variert leketilbud, med ulikt underlag, tilpasset tilgjengelighet for alle og universell utforming.
- b) Det kan settes opp gjerde med høyde inntil 1 m, eller hekk med høyde inntil 1,5 meter eller lignende for fysisk å avgrense lekeplassen.

## Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 2.1 Kjøreveg

*Ingen bestemmelser, se juridisk bindende linjer på plankartet.*

### 2.2 Gang-/sykkelveg

*Ingen bestemmelser.*

### 2.3 Annen veggrunn, grøntareal

*Ingen bestemmelser.*

## Nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål

### 5.1 Landbruksformål, Jordbruk og skogbruk

*Ingen bestemmelser.*

## Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

### 6.1 Friluftsmål i sjø og vassdrag

*Ingen bestemmelser.*

## 7. Hensynssoner (Pbl. § 12-6)

### 7.1 a) Sikringsone, Frisiktsoner ved vei

- a) Avkjørsler til kommunale veier skal ha frisikt 4 x 40 meter målt fra veikant offentlig vei.

- b) Terrenget i frisiktsonen skal ikke være høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegbane.
- c) Det skal ikke være sikthindrende vegetasjon eller gjenstander høyere enn 0,5 meter over bakken innenfor frisiktssonen.

**7.2 c) Sone med særlige hensyn til friluftsliv**

- a) Innenfor sonen kan det opparbeides turvei/sti, men ikke settes opp benker og bord og lignende, samt lekeapparater og lignende for barn og unge. Det er ikke tillatt med inngrep i strandsonen som kan medføre fare for erosjon.
- b) Hogst og rydding av busk og kratt i henhold til levende skog standarden er tillatt.

Vegårshei den 14. april 2010  
 Revidert 10.07.2010 iht. innspill etter offentlig ettersyn  
 Sist revidert 10.08.2010.

For Plankontoret H. H. AS

\_\_\_\_\_  
 Erling I. Å. Aas  
 Jordskifte kandidat, Arealplanlegger

**SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN:**

<b>Varsel om igangsatt planarbeid:</b>		05.12.09
<b>1. gangs behandling i kommunen:</b>	P-sak 016/2010	11.05.10
<b>Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:</b>		18.05.10 - 01.07.10
<b>2. gangs behandling og godkjenning i kommunen:</b>	P-sak 025/2010	10.08.10

Vegårshei den 30/8-10

.....  
*Faya Tvedt Berth*  
 Ordfører



Revidert:

Dato:

Signatur:

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_