

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan Husfjell, Fritidsbebyggelse, Boliger, gnr. 16, bnr. 1 og 75, m.fl. i Vegårshei kommune

Bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet datert 12.05.09, sist revidert 11.09.2012.

Rekkefølgebestemmelser (Pbl. §26)

1. Det skal foreligge godkjent utslippssøknad og plan for vannforsyning, før utbygging på den enkelte tomt kan ta til.
2. Før det blir gitt byggetillatelse på tomtene skal det være bygd tilstrekkelig dimensjonert avfalsbod. (Se lokalisering på plankartet).
3. Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for regulerte boliger må busslomme være opparbeidet.
4. Eksisterende avkjørsel fra fylkesveg 91 til boligtomt nr. 13 skal stenges når ny felles avkjørsel er opparbeidet.

Fellesbestemmelser

1. I forbindelse med private (interne) veier er det stilt følgende krav til fri sikt (*Det er ikke hensiktsmessig å vise dette alle steder med linjer og tekst på plankartet*):
 - Kryss (veier med 15 hytteenheter eller mer) 6 x 30 meter.
 - Avkjøringer og adkomster (1 – 14 hytteenheter) 4 x 30 meter.
2. Dersom det under arbeide i marka kommer 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 annet. ledd.

Nr. 1 Byggeområde (Pbl. §25, 1. ledd nr. 1)

1.1. Fellesbestemmelser

- a) Hovedbygning skal ha møneretning parallelt med høydekurvene eller fremherskende terrengformasjoner.
- b) Synlig grunnmur, pilarer eller annen underbygning, skal utføres i mur, betong eller naturstein. Overflate på betongmurer skal pusses, slammes eller forblendes med naturstein. Åpent rom mellom pilarer skal forblendes med murstein, treverk eller naturstein.
- c) Byggegrep, adkomst, parkering og utomhusareal skal utformes og plasseres slik at synlige terrengingrep blir minst mulige.
- d) Oppbygging av tomt for utomhusareal og parkering kan tillates med inntil 1 meter høydeforskjell (fylling eller skjæring) målt fra eksisterende terreng, og avsluttes som jordkledd skråning eller natursteinsmur. (Gjelder ikke byggegrep og adkomst.) Trapping (terrasser) av terreng er tillatt.

- e) Kjøre- og parkeringsareal skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med at byggegrop blir klargjort.
- f) Boligtomt 2 – 12, Hyttetomt 36 – 90 og 92 - 116 og FB1 og FB2 skal koples til felles vannforsynings- og avløpsanlegg. Anlegg for vannforsyning og avløp skal være ferdigstilt og ført frem til tomte før det kan gis brukstillatelse til bygning. Hyttetomt 1 – 35, samt 91 kan bygges uten innlagt vann, og med biologisk toalett som er svanemerket eller har tilsvarende dokumentert virkning.

1.2. Boliger, Tomt 1 – 14

- a) Det gjelder følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:
 - 1) Hver av tomtene 1 - 14 kan maksimalt bebygges med et areal pr. tomt - (BYA) = 350 m², inklusive 2 parkeringsplasser.
 - 2) Maksimal mønehøyde: 9 meter.
 - 3) Maksimal gesimshøyde: 8 meter.

1.3. Fritidsboliger, Tomt 1 – 116

- a) Det er fastsett følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:
 - 1) Hovedbygning skal plasseres slik at vedlagte x og y koordinat for den enkelte tomt i vedlagte koordinatliste kommer innefor bygningens grunnmur/fasade. For enkelte tomter er det også bestemt egen Z-verdi for nivå på planert tomt. Vedlagt koordinatliste - datert 20.03.2012.
 - 2) Maksimalt en (1) boenhet (primærbygg) og ett (1) sekundærbygg (garasje, vedbod, anneks) pr. tomt, unntatt tomt 10, 11, 61, 62, 64 og 91 der det bare er lov å ha en (1) bygning pr. tomt (primærbygg).
 - 3) Maksimalt bebygd areal pr. tomt, inklusive 2 parkeringsplasser (BYA) = 170 m², unntatt tomt 10, 11 og 61-64, der maksimalt bebygd areal pr. tomt, inklusive 2 parkeringsplasser (BYA) = 120 m².
 - 4) Maksimal mønehøyde: 5,5 meter, unntatt tomtene 6, 7, 9 – 12, 19, 22, 49, 54 - 56, 60, 61, 83, 94, 106 og 116, der maksimal mønehøyde er 7,5 meter, målt fra gjennomsnittlig nytt planert terreng.
 - 5) Maksimal gesimshøyde: 3,5 meter, unntatt tomtene 6, 7, 9 – 12, 19, 22, 49, 54 - 56, 60, 61, 83, 94, 106 og 116, der maksimal gesimshøyde er 5,5 meter, målt fra gjennomsnittlig nytt planert terreng.
 - 6) Maksimal synlig grunnmurhøyde: 0,70 meter, unntatt bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturlig kan tilbakefylles på bygningens 3 av 4 vegger.
- b) Takvinkel: Saltak og 20 - 28°.
- c) Bygninger skal ha enten torvtak, shingel eller bordtak. Videre, fasade av treverk eller laft. Innslag av naturstein er tillatt. Dersom det blir benyttet treverk eller laft skal treverket behandles med middels til mørke jordfarger. Det er ikke tillatt med skarpe kontrastfarger, helt hvitt eller blanke farger.
- d) Det er ikke tillatt å sett opp gjerde eller flaggstang på tomte.
- e) Minimum 25 % av tomtearealet skal være uten synlige inngrep i marka.

1.4. Fritidsboliger, FB1 og FB 2

- a) Område FB 1 og FB 2 skal brukes til fritidsbebyggelse for utleie- eller firmahytter - eller som på annen måte er tilgjengelig for forskjellige mennesker (organisasjoner, lag, foreninger).
- b) Det gjelder følgende krav til utnyttelse av det enkelte området:
 - 1) FB1 kan bebygges med et maksimalt areal - BYA = 350 m² og FB 2 BYA = 450 m², eksklusive parkering.
 - 2) Det er krav om en parkeringsplass pr. gjesterom eller pr. 4 sengeplasser.
 - 3) Maksimal mønehøyde: 9 meter.
 - 4) Maksimal gesimshøyde: 8 meter.
- c) Takvinkel: Saltak og 20 - 28°.
- d) Dersom hyttene ikke har innlagt vann, skal de ha biologisk toalett som er svanemerket eller med tilsvarende virkning.
- e) Alle bygninger skal ha torvtak. Videre, fasade av treverk eller laft. Innslag av naturstein er tillatt. Dersom det blir benyttet treverk eller laft skal treverket behandles med middels til mørke jordfarger. Det er ikke tillatt med skarpe kontrastfarger, helt hvitt eller blanke farger.
- f) Det er ikke tillatt å sett opp gjerde eller flaggstang på tomta.
- g) Minimum 25 % av tomtearealet skal være uten synlige inngrep i marka.

1.5. Annet byggeområde

Område for avfallsbu og service (lager)

- a) Det er følgende krav til utnyttelse:
 - 1) Maksimalt bebygd areal (BYA) = 150 m², eksklusive parkering.
 - 2) Maksimal mønehøgde: 5,5 meter.
 - 3) Maksimal gesimshøgde: 4 meter.
 - 4) Takvinkel: Saltak og 20 - 28°.
 - 5) Adkomst skal dimensjoneres for kjøretøygruppe "Liten lastebil".
 - 6) Minimum 2 biloppstillingsplasser - på terreng.

Nr. 3 Offentlig trafikkområde (§25, 1. ledd nr. 3)

3.1. Kjørevei og annet veiareal

Ingen bestemmelser

Nr. 5 Fareområde (§25, 1. ledd nr. 5)

5.1. Trafo og høyspentledning

Ingen bestemmelser

Nr. 6 Spesialområde (§25, 1. ledd nr. 6)

6.1. Friluftsområde på land og i vann, Badeplass

- a) På grunnlag av godkjent teknisk plan kan det om nødvendig graves ned ledningsanlegg (vann, avløp, strøm, telefon, TV - kabel med mer) og sette opp trafo-stasjon i friluftsområde. Terrengformasjoner og vegetasjon skal tas vare på/tilbakeføres.
- b) I friluftsområde kan det etter godkjenning fra kommunen tillates anlegg og tiltak som gagnar formålet friluftsliv og rekreasjon.
- c) Før tiltak settes i verk i strandsonen skal det godkjennes av kommunen og meldes til NVE.
- d) Friluftsområde skal være tilgjengelig for allmennheten.

6.2. Kommunalteknisk anlegg - Avløpsanlegg.

- a) Området skal nyttes til felles avløpsanlegg med tilhørende anlegg.

6.3. Bevaring av vegetasjon

- a) Vegetasjon skal behandles i henhold til levende skog standarden og forskrift om Bærekraftig skogbruk. Innenfor bevaringsområde vegetasjon skal det settes igjen minimum 6 trær pr dekar med diameter 25 cm eller større i brysthøyde.

6.4. Frisiktsone

- a) Det er ikke tillatt med anlegg eller tiltak i frisiktsonen som er høyere enn ½ meter over nivået på tilstøtende vei, eller som på annen måte hindrer fri sikt, for eksempel snø og snøopplag, unntatt oppkvistede tre, stolper og liknende.

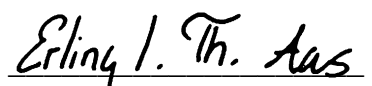
VEDLEGG:

- *KOORDINATLISTE DATERT 20.03.2012 MED BYGNINGSPUNKT (ANGITT PÅ PLANKARTET MED BYGNINGSSYMBOL PLASSERT MIDT OVER PUNKTET) SOM SKAL LIGGE INNENFOR GRUNNMUREN PÅ PRIMÆRBYGG, SAMT PLANERINGSHØYDE PÅ EN DEL TOMTER (Z-VERDI).*

Vegårshei den 12.05.2009

Bestemmelsene er revidert 01.07.09 i.h.t. vedtak i K-sak 055/09, datert 16.06.09

for Plankontoret Hallvard Homme AS


Erling I. Th. Aas
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (1985):

| | |
|--|---------------------|
| Varsel om oppstart av planarbeid: | 23.11.07 |
| Behandlet første gang i det faste utvalget for plansaker. PI-sak 018/08, | 02.09.08 |
| Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet: | 13.09.08 – 15.10.08 |
| Behandlet andre gang i det faste utvalget for plansaker. PI-sak 015/09, | 02.06.09 |
| Godkjent i kommunestyret, K-sak 055/09, | 16.06.09 |

Myra den

.....
Ordfører

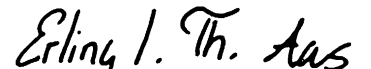
.....
Stempel

SENERE REVISJONER, PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (2008):

Forslag til mindre endring av reguleringsplan Husfjell, Gnr. 16, Bnr. 75 jfr. Pbl. §12-14 2. ledd.

Vegårshei den 20.03.2012
Revidert 11.09.2012

for Plankontoret Hallvard Homme AS


Erling I. Th. Aas
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger

Behandlet første gang
i det faste utvalget for plansaker. PI-sak 014/2012, 08.05.2012

Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet: 14.05.2012 – 13.06.2012

Behandlet og godkjent i det
faste utvalget for plansaker. PI-sak 028/2012, 09.10.2012

Myra den

.....
Ordfører

.....
Stempel