

## Reguleringsendring Killand II. Bestemmelser til reguleringsplan, detaljregulering, Killand II, Vegårshei kommune

I medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjoner, §§ 22-26, ble det utarbeidet reguleringsplan for området Killand II i Vegårshei kommune. Godkjent i K-sak 85/2002, i møte 19.12.02.

Reguleringsendringen er utført i medhold av Plan- og bygningsloven (PBL) av 27. juni 2008.

### Bestemmelser til Reguleringsplan Killand II (PBL. 1985):

#### Felles bestemmelser

- a) Innenfor planområdet er det tillatt å føre frem strøm til den enkelte hytte, samt sette opp trafo.
- b) Installasjoner i forbindelse med ledningsnett skal ha en skånsom plassering og en tiltalende utforming.
- c) All graving i terrenget skal utføres skånsomt. I områder som ikke skal nyttes til veg, parkering eller annen form for utbygging og utopphold, skal terrenget føres tilbake til opprinnelig utseende.
- d) Skråninger og fyllinger skal kles med jord, humus eller tilsvarende.
- e) Dersom det blir aktuelt å bygge felles vann-, strøm- og avløpsanlegg bør traseene følge kjøreveier.
- f) I kryss og avkjørsler på privat veg skal det sikres tilstrekkelige frisisiktsoner, minimum 4x30 meter.
- g) Innenfor frisisiktsoner skal terrenget planeres ned slik at det ikke på noe sted blir høyere enn ½ meter over tilstøtende vegers nivå. Beplantning (unntatt hekk og busker) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn ½ meter over tilstøtende vegers nivå.

### Nr. 1 Byggeområde (Pbl. 1985)

#### Generelt

- a) Bygninger skal plasseres og utformes slik at de faller naturlig inn i landskapet/terrenget. På den enkelte tomt skal fritidsbolig oppføres slik at en del av den faller innenfor markert sirkel på plankartet.
- b) Kommunen skal se til at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Videre at bygningen sin form, fasade, vindusinndeling, materiale, farge

## Reguleringsplan, Detaljregulering Killand II

og murer/pilarer harmonerer med de omkringliggende hyttene og naturen. Taktekking skal ha en mørk og matt farge.

- c) Ubygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming.
- d) Innenfor hvert byggeområde kan det etter godkjenning fra kommunen bygges veg fram til hver enkelt hytte, samt til avløpsrenseanleggene.
- e) Interne veier skal ferdigstilles senest samtidig med tilliggende tomter.

### Hytteutbygging H1 – H23

- a) Hver hyttetomt (H2-6, 8-10 og 12-15 og 17-23) kan bygges ut med et samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 120 m<sup>2</sup>. Det er tillatt å bygge frittstående uthus, garasje, vedbod ol.
- b) På tomtene i H1,7 og 11 kan hver hyttetomt bygges ut med et samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 90 m<sup>2</sup>. På tomtene i H7 er det ikke tillatt å føre opp mer enn en bygning.
- c) Hver hyttetomt i H16 kan bygges ut med et samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 150 m<sup>2</sup>. Det er tillatt å bygge frittstående uthus, garasje, vedbod ol.
- d) Maksimal tillatt mønehøyde er 6 meter og gesimshøyde 4 meter. Bygningene skal ha saltak, minimum 22, maksimum 35 grader, med møneretning i hovedregel parallelt med høydekotene.
- e) Høyden på grunnmurer, pilarer eller lignende skal ikke være over 1,0 meter. Blir det brukt pilarer høyere enn ½ meter skal mellomrommene blendes med egnet materiale.
- f) Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt overflate.
- g) På hver tomt med kjøreadkomst skal det minimum være 2 biloppstillingsplasser.
- h) Det er ikke anledning til å gjerde inne hytter eller å påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er nødvendig for å oppføre bygningene, areal for adkomst, parkering og uteoppholdsplass.
- i) Hytter skal plasseres slik at de ikke øydelegger utsikt unødvendig, gir sjenerende innsyn til eksisterende eller nye hytter
- j) Før det tillates innlagt vann i hyttene må det foreligge avløpsplan og utslippstillatelse.
- k) Hytte/tomt nr. 3,4 6, 9 og 54 skal ha to biloppstillingsplasser på tomta/innkjøringen. I tillegg har hyttene i område H13, 14 og 20 - 22 parkering på egen tomt.

### Nr. 2 Landbruksområde

- a) Hogstavfall skal ryddes bort fra stier.

### Nr. 3 Offentlig trafikkområde

- a) V5 kan bygges med inntil 5,5 meter veibredde, inklusive veiskuldre til hver side.

### Nr. 6 Spesialområde

#### Privat vei

- a) Det skal utarbeides detaljert plan (byggeplan) for nye avkjørsler fra fylkesvei. Denne skal godkjennes av vegmyndigheten.
- b) Planlagt vei V1 i forlengelsen av eksisterende vei og V6 og 7, kan opparbeides med en bredde på inntil 4,0 meter inklusiv skuldre. I tillegg er det regulert inn 3 meter til hver side for fylling/skjæring og grøft for V1 og 6, og 1 ½ meter for V7.
- c) V2-4 og 8-12 kan opparbeides med en bredde på inntil 4,0 meter inklusive skuldre. Det er regulert inn henholdsvis 3 og 1,5 meter til hver side for fylling/skjæring og grøft etter hvordan tilliggende terrenget er.
- d) Adkomstvei til tomt kan opparbeides med en bredde på inntil 3,0 meter inklusive skuldre.

#### Felles privat parkering

- a) Felles parkering er felles for fritidsboligene i reguleringsplan Killand II.

#### Friluftsområde på land

- a) I friluftsområdet skal vegetasjonen skjøttes og ryddes på en slik måte at landskapsbilde og vegetasjonssonen mot Vegår opprettholdes. Det kan fjernes vegetasjon for gjennomføring av tiltak som gagnar friluftslivet og slik at tomtene får sol og beholder deler av utsikten.
- b) Ved hogst skal en holde seg til levende skog standarden og ta flerbrukshensyn.
- c) Det er ikke tillatt å parkere campingvogn eller bobil i friluftsområde.
- d) Det kan ryddes og merkes stier i friluftsområde.

#### Friluftsområde i vann

- a) Det skal ikke foretas inngrep i Vegår som forringer verdien av landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, leveområder for vilt og fisk eller kulturminner.
- b) Det er tillatt med tilrettelegging og opparbeiding av vannaktiviteter i området avsatt til badeplass.
- c) Før tiltak settes i verk skal anlegg godkjennes av kommunen og meldes til NVE.

### Privat småbåtanlegg

- a) I området avsatt til småbåtanlegg kan det opparbeides brygge og landfeste for flytebrygge for småbåter.
- b) Bryggene må tilpasses omgivelsene ved plassering og ved valg av bygningsmateriale.
- c) Bryggene må sikres en god avslutning mot vannkanten for å hindre erosjon.
- d) Før tiltak settes iverk skal anlegg godkjennes av kommunen og meldes til NVE.

### Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

- a) Området i Spårådalen skal nyttes til oppføring av anlegg for felles avfallsinnsamling/hytterrenovasjon, postdistribusjon og informasjon.
- b) Områdene ved Tavlefjella og i Butanglia skal nyttes til renseanlegg og infiltrasjon.
- c) For oppføring av bygninger gjelder de samme bestemmelsene som under generelle bestemmelser til byggeområder.
- d) Informasjonstavler og skilt skal ha en stedstilpasset utforming og plassering med fast informasjon som blir holdt vedlike og oppdatert.

### Bevaring av kulturminne/fornminne

- a) Inngrep må ikke finne sted uten at dette er klarert med kulturmyndighetene (Fylkeskommunen).

---

## Bestemmelser til Detaljregulering Killand II (PBL. 2008):

### **Rekkefølgebestemmelser**

- a) Før det tillates innlagt vann i hyttene må det foreligge godkjent avløpsplan og utslippstillatelse.
- b) Før bygging av gangveg SGG1 skal det utarbeides byggeplan. Denne skal oversendes Statens vegvesen for godkjenning.
- c) Før anleggsarbeid på/langs fylkesvei kan settes i gang skal det inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.

### **Felles bestemmelser**

- a) Felles bestemmelser side 1 skal også gjelde tiltak hjemlet i ny lov (PBL. 2008).
- b) Før anleggsarbeid på eller langs fylkesveg kan settes i gang, skal det inngås gjennomføringsavtale mellom utbygger og Statens vegvesen.

- c) Dersom det under arbeider i marka avdekkes 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.

## **Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5, nr. 1)**

### **Fritidsbebyggelse, Frittliggende, BFF1 – BFF9**

- a) Generelle bestemmelser til Nr. 1 Byggeområde, pkt. a) til e) skal også gjelde tiltak hjemlet i ny plan og bygningslov (2008).
- b) Krav til utnyttelse:
- Maksimalt tillatt bebygd areal BFF1 – BFF9: BYA = 120 m<sup>2</sup>, ekskl. parkering på terreng.
  - Maksimal mønehøyde BFF1-BFF9: 7,2 meter over OK gulv første etasje, unntatt tomt 89 og 114 der maksimal mønehøyde er henholdsvis 204 og 210,5 meter over havet.
  - Bygg på tomt 114 skal ha møne vinkelrett på fylkesvegen. Tomt 88 skal ha maksimal planeringshøyde 200 moh.
- c) Bygningene skal ha saltak, minimum 22, maksimum 35 grader.
- d) Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt overflate.
- e) På hver tomt skal det minimum være 2 biloppstillingsplasser.
- f) Det er ikke anledning til å gjerde inne hytter eller å påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er nødvendig for å oppføre bygningene, areal for adkomst, parkering og uteoppholdsplass.
- g) Hytter med innlagt vann skal tilkoples godkjent avløpsløsning. Dersom ny utbygging medfører utbygging av renseanlegg som ikke er etablert, skal disse planlegges og dimensjoneres slik at de kan ta imot eller bygges på slik at de kan ta imot avløp fra alle hyttene som er forutsatt å skulle kunne knytte seg til anlegget.

### **Garasjeanlegg, BG**

- a) Krav til utnyttelse:
- Maksimalt tillatt bebygd areal: BYA = 30 m<sup>2</sup>.
  - Maksimal mønehøyde: 4 meter.

### **Avløpsanlegg, BAV**

- a) I området BAV er det tillatt å etablere privat felles minirensesanlegg med tilhørende infiltrasjonsområde.

### **Renovasjonsanlegg, BRE**

- a) Krav til utnyttelse:
- Maksimalt tillatt bebygd areal: BYA = 100 m<sup>2</sup> eksklusive parkering på terreng.
  - Maksimal mønehøyde: 5 meter.

## **Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5, nr. 2)**

### **2.1. Kjørevei, SKV**

- a) f\_SKV er felles båtutsettingsplass for de som har båt plass i tilliggende båthavn og grunneier. Båtutsettingsplassen skal ikke være åpen for allmenn bruk for å begrense støy av hensyn til naboer.
- b) Veg til tomt 108 skal legges på flomsikre rør over Spåråbekken i henhold til veileder DN HB 22-2002.

### **2.2. Annen veigrunn, Grøntareal, SVG**

*Ingen bestemmelser.*

### **2.3. Gangareal, SGG**

*Ingen bestemmelser.*

### **2.4. Parkering, SPA 2**

- a) SPA 2 er privat parkeringsplass.

## **Nr. 5 Landbruk, Natur- og Friluftformål (§12-5, nr. 5)**

### **5.1. Friluftformål, LF**

- a) I en sone på 10 meter til begge sider for Spåråbekken er det ikke tillatt å fjerne eller rydde vegetasjon uten at dette er avklart med fylkesmannen.

### **5.2. Skogbruk, LSK**

*Ingen bestemmelser.*

## **Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§12-5, nr. 6)**

### **6.1. Badeområde, VB1 og VB2**

- a) I område VB1 og VB2 er det tillatt med tiltak og innretninger som fremmer bruken av området som badeplass.
- b) Tiltak som kan medføre inngrep i strandsonen skal forelegges NVE og Vegvesenet til uttale før godkjenning i kommunen.

## **Nr. 7 Hensynssoner**

### **7.1 RpSikringssone, Frisikt, H140\_1 og H140\_2**

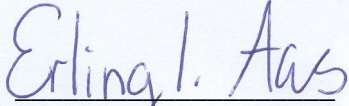
- a) Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres og snø ryddes bort slik at det ikke på noe sted blir sikhindringer høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning (ikke hekk eller trær) tillates dersom denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

### **7.2 RpFaresone, Flomfare, H320\_1**

- a) Innenfor flomsonen er det ikke tillatt med bebyggelse eller anlegg med mindre det foreligger nærmere faglig vurdering/dokumentasjon av faren for uønskede hendelser er tilstrekkelig ivaretatt, og at det er beskrevet tiltak som sikrer ny bebyggelse eller anlegg mot flom i tråd med kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

**Vegårshei den 05.02.2016**

**Revidert 02.08.2016**



Erling I. Aas  
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger  
Plankontoret H. H. AS

## Saksbehandling iflg. plan- og bygningsloven:

<b>Varsel om igangsatt planarbeid:</b>		<b>10.02.15</b>
<b>Behandlet 1. gang i planutvalget:</b>	<b>PS 09/16</b>	<b>05.04.2016</b>
<b>Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:</b>		<b>08.04.2016 - 23.05.2016</b>
<b>Behandlet 2. gang i planutvalget:</b>	<b>PS 22/16</b>	<b>23.08.2016</b>
<b>Godkjent i kommunestyret:</b>	<b>PS 73/16</b>	<b>06.09.2016</b>

**Vegårshei den 07.09.2016**



Kirsten Helen Myren

**Ordfører**

