

Bestemmelser til reguleringsplan for Raudsandlia I og II, Vegårshei kommune

I medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjoner, §§ 22-26, er det utarbeidet reguleringsplan for området Raudsandlia I og II i Vegårshei kommune. Reguleringsplanen bygger på føringer som er nedlagt i gjeldende og forslag til rullert kommuneplan for Vegårshei kommune, samt eksisterende reguleringsplan, vedtatt 27.06.95.

Bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet. Planen er presentert med scanna økonomisk kartverk som bakgrunn i målestokk 1: 2000, Planen er datert 1. juli 1999 og revidert den 03.12.99 iht. HPD-sak 16/99. Vedtatt reguleringsplan er bindende for arealbruk, fradeling og bygge - og anleggsvirksomhet i planområdet.

Felles bestemmelser

- a) Innenfor planområdet er det tillatt å føre frem strøm til den enkelte hytte. Grunneier stiller vederlagsfri grunn til master, linjetrase eller grøfter til disposisjon.
- b) Installasjoner i forbindelse med ledningsnett skal ha en skånsom plassering og en tiltalende utforming.
- c) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på.
- d) 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.
- e) Skråninger og fyllinger skal kles med jord, humus eller tilsvarende.
- f) Det er 100 meter generell byggegrense til Vegår.
- g) Dersom det blir aktuelt å bygge felles vann-, strøm- og avløpsanlegg bør traseene følge kjøreveier. Ved avvik fra disse traseene stiller grunneier vederlagsfri grunn til disposisjon.
- h) I kryss og avkjørsler skal det sikres tilstrekkelige frisiktsoner, minimum 4x30 meter.
- i) Det er ikke tillatt med anlegg eller tiltak i frisiktsonen som er høyere enn ½ meter, eller som på annen måte hindrer frisikten i avkjørsler, unntatt oppkvistede trær, stolper ol.
- j) Hytter/tomter uten kjøreadkomst har/skal ha gangadkomst som vist i planen.
- k) Etter at reguleringsplanen er vedtatt er det ikke lov til å etablere privatrettslige avtaler i strid med planen.

Nr. 1 Byggeområde

Generelt

- a) Bygninger skal plasseres og utformes slik at de faller naturlig inn i landskapet/terrenget. På den enkelte tomt skal bygningskroppen oppføres slik at den faller innenfor markert firkant på planen, markert med sløyfe/stikk i marka.
- b) Bygninger skal ikke plasseres i silhuett. En skal plassere bygninger slik at eksisterende vegetasjon skjerner for innsyn fra Vegår og slik at det alltid er trær/trekroner som rekker høyere i været enn tak på bygninger.
- c) 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 og murer/pilarer harmonerer med de omkringliggende hyttene og naturen. Taktekking skal ha en mørk og matt farge.
- d) Ubygde deler av tomter skal gis en tiltalende utforming.
- e) Interne veier og felles parkeringsplasser skal bygges ferdig og ferdigstilles senest samtidig med tilliggende tomter.

Hytteutbygging T1 - T50

- a) Tomt T1 - T22 inngår i eksisterende reguleringsplan. For disse byggeområdene gjelder bestemmelsene knyttet til Byggeområder i §2 i eksisterende reguleringsplan for Raudsandlia, datert februar 1992, vedtatt i kommunestyret på Vegårshei den 27.06.95, sak 58/95. Bestemmelsene lyder som følger:

Hyttebebyggelse kan bare beboes over kortere tidsrom.

Hytteplassering skal være i hovedtrekkene som vist på plankart. Mindre avvik kan tillates. Grunneieren stikker ut tomtegrensene og hytteplassering i terrenget. Hytter skal oppføres i en etasje, med sidevegger ikke høyere enn 3,0 meter fra sokkel, og takvinkel ikke brattere enn 27 grader.

Den enkelte tomt kan utnyttes med inntil 20% bebygd areal. Innenfor denne rammen kan det i tillegg til hytte oppføres uthus på maksimalt 40 m².

Vedlagt søknad om byggetillatelse skal i tillegg til situasjonskart følge snitt/profil som viser hyttas plassering i forhold til terreng anført grunnmurshøyde. På situasjonskartet skal all bebyggelse være inntegnet.

Kommunen skal påse at bebyggelsen i størst mulig grad tilpasses naturen, og skal godkjenne bebyggelsens farge. Taktekking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning. Det tilstrebes at hytter i samme område harmonerer mht fargesetting og takvinkel/- materialer.

Reguleringsplan for Raudsandlia I og II

- b) På tomtene T23-T37 og T40-T50 kan hver hyttetomt bygges ut med et samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 120 m². Det er tillatt å bygge frittstående uthus, garasje, vedbod ol.
- c) På tomtene T38-39 kan hver hyttetomt bygges ut med et samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 80 m². På disse tomtene er det ikke tillatt å føre opp mer enn en bygning.
- d) Bygninger skal oppføres i en etasje. Kommunen kan godkjenne utnyttelse av loftsrom på tomter der dette kan passe. 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 1,5 meter. Bli det brukt pilarer 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 1 biloppstillingsplass. I tillegg skal det være tilgang til 1 felles biloppstillingsplass pr. tomt innenfor planområdet. Alle biloppstillingsplasser må kunne brøytes om vinteren.
- 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 parkering og uteoppholdsplass. Ved opparbeidelse av uteoppholdsplass skal eksisterende vegetasjon tas vare på.
- i) Hytter skal plasseres slik at de ikke øydelegger utsikt unødvendig, gir sjenerende innsyn til eksisterende eller nye hytter, eller på annen måte unødvendig innvirker på det private hyttelivet.
- j) Der er ikke tillatt å legge inn vann eller vannklosett i hyttene uten at det foreligger en godkjent avløpsplan. Det skal settes opp vannposter eller på annen måte sikres tilfredsstillende vannforsyning på sentrale punkt i hyttefeltet. Som toalettløsning skal det på hver tomt nyttes godkjent biologisk toalett.
- k) Før det kan gis tillatelse til utslipp fra innlagt vann og vannklosett skal det foreligge en samlet og godkjent, fagkyndig utarbeidet avløpsplan for området, basert på felles avløpsanlegg og samlede infiltrasjonsløsninger til flere hytter.

Nr. 2 Landbruksområde L1

- a) Hogstavfall skal ryddes bort fra turveiene.
- b) Mindre anlegg som vil være nødvendig for gjennomføringen av avløpsanlegg fra hyttene, kan oppføres i landbruks- eller friluftsområder etter nærmer anvisning og jamfør godkjent avløpsplan.

Nr. 6 Spesialområde

Privat vei

- a) Eksisterende vei langs Vegår til Bjelkekastet kan opparbeides med en bredde på inntil 5,0 meter inklusiv skuldre.
- b) Intern hovedvei «rundkjøring», samt samlevei, kan opparbeides med en bredde på inntil 4,0 meter inklusive skuldre.
- c) Adkomstvei til tomt kan opparbeides med en bredde på inntil 3,0 meter inklusive skuldre.
- d) For alle veityper kommer i tillegg areal til grøfter, fylling og skjæring.

Friluftsområde på land

- a) I friluftsområdet skal vegetasjonen tas vare på slik at landskapsbilde og vegetasjonssonen mot Vegår opprettholdes. Det kan fjernes vegetasjon for gjennomføring av tiltak som gagnar friluftslivet.
- b) Det er ikke tillatt å parkere campingvogn eller bobil i friluftsområdet.
- c) Det kan ryddes og merkes stier i friluftsområdet.
- d) Det kan anlegges/opparbeides sti fra vegen til Bjelkekastet og ut til småbåthavna med inntil 2 meter bredde.
- e) Stien på kartet som er markert «kjørbare gangveier» kan opparbeides med en bredde på inntil 2,5 meter. Den skal være bygd før det blir satt igang tiltak på tilstøtende tomter.
- f) I området avsatt til uteopphold kan det opparbeides bål plass, grillplass, bade plass med tilhørende anlegg, samt mindre anlegg for lek, jfr. pkt. h nedenfor. Eksisterende bygning ved Sandbukta skal benyttes til lagring av utstyr i forbindelse med område avsatt til friluftsområde, uteopphold.
- g) I område avsatt til bevaring av vegetasjon skal det ikke hogges eller på annen måte fjernes trær.

Reguleringsplan for Raudsandlia I og II

- h) Innenfor friluftsområdene nord for veien til Bjelkekastet kan det foretas mindre vesentlige terrenginngrep for tilrettelegging for barns lek. Det kan oppføres mindre anlegg for lek ol.
- i) Mindre anlegg som vil være nødvendig for gjennomføringen av avløpsanlegg fra hyttene, kan oppføres i landbruks- eller friluftsområder etter nærmer anvisning og jamfør godkjent avløpsplan.

Friluftsområde (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 for vannaktiviteter i området avsatt til badeplass.

Privat småbåtanlegg (land)

- a) I området avsatt til småbåtanlegg på land kan det opparbeides brygge og landfeste for småbåter.

Privat småbåtanlegg (vann)

- a) I området PS1 kan det anordnes felles anlegg for tomt 1 - 22 for forankring og opplag av småbåter, inklusive mindre flytebrygger.
- b) I området PS2 kan det legges ut eller bygges flytebrygge med feste for inntil 30 båter, alternativt 50 båter dersom område PS1 ikke blir realisert.
- c) Bryggene må tilpasses omgivelsene ved plassering og ved valg av bygningsmateriale.
- d) Bryggene må sikres en god avslutning mot vannkanten for å hindre erosjonsutvikling.
- e) Før tiltak settes iverk skal anlegg godkjennes av kommunen.

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

- a) Området angitt med «avfall» skal nyttes til oppføring av anlegg for felles avfallsinnsamling/hytterrenovasjon, postdistribusjon og informasjon.
- b) For oppføring av bygninger gjelder de samme bestemmelsene som under generelle bestemmelser til byggeområder.
- c) Informasjonstavler og skilt skal ha en stedstilpasset utforming og plassering med fast informasjon som blir holdt vedlike og oppdatert.

Bevaring av kulturminne/fornminne K1 - K4

- a) Inngrep må ikke finne sted uten at kulturmyndighetene (Fylkeskommunen) har hatt anledning til å uttale seg.

Nr. 7 Fellesområde

Felles parkering

- a) Området P1 er felles for hytte/tomt nr. 2,3,8,9,10,11 og 22
b) Området P2 er felles for hytte/tomt nr. 1, 18 og for besøkende til båtplassen.
c) Området P3 er felles for hytte/tomt nr. 4,5,6,7,20 og for besøkende til badeplassen.
d) Området P4 er felles for hytte/tomt nr. 19,21,23,24,28 og 29.
e) Området P5 er felles for hytte/tomt nr. 43 - 46.
f) Området P6 er felles for hytte/tomt nr. 33,41,42,49 og 50.
g) Området P7 er felles for hytte/tomt nr. 34 - 40.
h) Området P8 er felles for hytte/tomt nr. 25 - 27.
i) Til Hytte nr. 12-17, 30-32, samt 47 og 48 vil det være plass for minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt.
-

Plankontoret Hallvard Homme AS

Vegårshei 1. juli 1999

- Revidert: 03.12.99 iht. HPD-sak 16/99
- Mindre endring: vedtatt 06.12.2001 iht. sak HPD 146/2001
- Små endringer: delegert vedtak 07.11.2006 i sak 85/06
- Små endringer: delegert vedtak 28.02.2007 i sak 17/07
- Mindre endring: 08.10.2013 i henhold til vedtak i plansak PS 28/2013
- Mindre endring vedtatt av planutvalget den 16.01.2018 i politisk sak 03/18.
Siste revisjon på plankart: 21.11.2017

SAKSBEHANDLING

Varsel om igangsatt planarbeid:		23.04.99
Behandlet 1. gang i planutvalget: HAMN-sak 61/99,		12.10.99
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:		20.10.99 - 22.11.99
Behandlet 2. gang i planutvalget:	HPD-sak 16/99,	02.12.99
Vedtatt i kommunestyret:	K-sak 96/99,	14.12.99

Vegårshei den 14.12.99

Tjøstole Peder Colliprisser

.....
Ordfører



.....
Stempel