

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 28.02.2019  
Vedtatt i kommunestyret: KS 26/19, 26.03.2019

Bestemmelsenens dato: 28.02.2019  
Vedtatt i kommunestyret: KS 26/19, 26.03.2019

Revidert:

Revidert:

### § 1

#### GENERELT

- 1.01 Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fortetting og utvidelse av eksisterende hytteområde. Eksisterende hytteområde inngår i 2 eksisterende disposisjonsplaner ved Nesstranda. Reguleringsplanen erstatter disposisjonsplanene.
- 1.02 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

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

- Frittliggende fritidsboliger BFF1-4
- Garasjeanlegg, BG
- Avløpsanlegg BVA1-6
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB1-7
- Annet uteoppholdsareal, BAU
- Renovasjon o\_BRE

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

- Kjøreveg o\_SKV, SKV1-2
- Parkering SPP1-2
- Annen veggrunn, grønt o\_SVG, og SVG

##### **Grønnstruktur (Pbl. § 12-5, ledd nr. 3)**

- Turveg, GT
- Badeplass/-område, GB

##### **Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, (Pbl. § 12-5, ledd nr. 5)**

- Friluftsområde, LF

##### **Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilh. strandsone (Pbl. § 12-5, ledd nr. 6)**

- Friluftsområde i vassdrag VFV
- Badeområde, VB

1.03 Planområdet har fastsatt følgende hensynssoner:

### Hensynssoner (Pbl § 12-6)

Faresone (Pbl § 12-6, jfr. §11-8)

- Frisikt, H140
- Flomfare – H320\_
- Høyspenningsanlegg - høyspentlinje, H370\_

## § 2

### FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Ved søknad om tiltak på tomtene skal det utarbeides detaljert situasjonsplan. Situasjonsplanen skal vise hovedbygningens plassering, atkomst, plassering av garasje og parkering på terreng, samt hvordan den øvrige ubebygde delen av tomten skal behandles.
- 2.02 Etter godkjenning fra kommunen og i henhold til forskrift om elektriske forsyningsanlegg, kan det settes opp transformatorstasjoner innenfor planområdet. Ved plassering og utforming skal det legges vekt på tilpassing til bygningsmiljøet.
- 2.03 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.
- 2.04 På plankartet er det regulerte byggegrenser på eiendommene som er bebygd nærmere vannet enn byggegrensen i kommuneplanen. På tomtene bak byggegrensen i kommuneplanen er det kun vist byggegrenser på tomter der det er særskilte hensyn som skal ivaretas. Ellers gjelder de generelle reglene om byggegrenser og avstandskrav i forhold til nabogrense for ulike typer tiltak.

For alle andre reguleringsformål enn byggeområde fritidsbebyggelse i byggeforbudssonen som innebærer/hjemler søknadspliktige tiltak (vegarealer, parkering, garasje, avløpsanlegg, annet uteoppholdsareal, badeområder, småbåtanlegg og turvei) er byggegrensen sammenfallende med formåls grensen for det respektive arealbruks formålet.

## § 3

### BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5 nr. 1)

#### Frittliggende fritidsbebyggelse, BFF1 – BFF4

- 3.01 BFF1 – BFF4 er regulert til område for frittliggende fritidsboliger. Det tillates maksimalt 1 boenhet pr tomt og to sekundærbygg pr tomt. Byggetomt skal ha minimum planeringshøgde 191,8 moh. Det er krav om 2 parkeringsplasser på hver ny tomt og på eksisterende tomter der det føres frem veg. Tomter i BFF3 kan ha felles parkering på SPP1 og i garasje BG1 istedenfor på egen tomt. Tomter i BFF4 kan ha felles parkering i garasje BG2 istedenfor på egen tomt.
- 3.02 Maksimal tillatt utnyttelse pr. tomt i område BFF1 – BFF4 er BYA = 100 m<sup>2</sup>, eksklusive parkering på terreng, unntatt tomt 19 der maksimal utnyttelse er BYA = 60 m<sup>2</sup>, eksklusive parkering på terreng, og på tomt 1, 4-8, 12-15, 20-24, 27-30 og 33-37 der maksimal utnyttelse er BYA = 150 m<sup>2</sup> eksklusive parkering på terreng. Tomt 36` og 37` er kun ment for

sekundærbygg og der bebygd areal inngår i beregningsgrunnlaget på tomten for hovedbygningen, hhv. tomt 36 og 37.

- 3.03 Innenfor område BFF1-BFF4 er maksimal mønehøyde 5,5 meter, unntatt tomt 19 der maksimal mønehøyde er 4,5 meter og tomt 16-18 der maksimal mønehøyde er kote 198, og tomt 1, 4-8, 12-15, 20-23, 28-30 og 37 der maksimal mønehøyde er 7,2 meter. Tomt 24 skal ha maksimal H01 kote 199,5 og planeringshøyde 199. Dersom tomt 24 bygges med underetasje er maksimal U01 kote 196,75 og maksimal planeringshøyde ved underetasjen kote 196,5. Tomt 24 kan ha maksimal mønehøyde kote 204 og tomt 40 kote 203. Tomt 36 og 37 har maksimal mønehøyde 4 meter.
- 3.04 Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Hovedbygning skal ha møneretning parallelt med høydekurvene der bygning plasseres i skrånende terreng. Kommunen kan godkjenne annen takform. I vurderingen skal det legges vekt på at øvrig bygningseksteriør harmonerer med den omkringliggende bebyggelsen slikt at bygningsmassen i området har klare felles trekk.
- 3.05 Alle bygninger skal ha jordfarger.
- 3.06 Alle nye bygg og ved tilbygg til eksisterende (våtrom og kjøkken), egnet for opphold av mennesker, skal kobles til felles avløpsanlegg dersom det legges inn vann.
- 3.07 Det er ikke tillatt å gjerde inn tomta, eller å sette opp gjerde som hindrer fri ferdsel.

#### **Garasjeanlegg, BG1 – BG2**

- 3.08 BG1 er område for privat/felles garasje for BFF3. Byggetomt skal ha minimum planeringshøyde 191,8 moh. BG2 er område for privat/felles garasje for BFF4.

#### **Avløpsanlegg, BVA1– BVA6**

- 3.09 BVA1 – BVA6 er område for felles private avløpsanlegg. Vedlagt situasjonsplan Avløpsplan datert 19.11.20108 viser hvilke tomter de ulike områdene er felles for.

#### **Småbåtanlegg, BSB1 – BSB7**

- 3.10 BSB1 – BSB7 er område for felles private småbåtanlegg. BSB1-BSB5 er felles for tomter i BFF1 og BFF2 som ikke grenser til Vegår. BSB6 er felles for BFF3 og BSB7 er felles for BFF4.

#### **Annet uteoppholdsareal, BAU**

- 3.11 BAU er privat område for felles uteopphold. I området er det tillatt med anlegg og bygninger som fremmer friluftsliv, lek og uteopphold. Det er tillatt å opparbeide arealet til ballspill, lek, og møtested med beker, bord, grillsted ol. Det er og tillatt å føre opp tilhørende bygninger (toalett, omkleddningsrom, takoverbygg) og innretninger (apparater, sandkasser ol.)

#### **Renovasjon, o\_BRE**

- 3.12 o\_BRE er område for offentlig/felles renovasjonsbod.

## **§ 4**

### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **Kjørevei, o\_SKV og SKV 1 og 2**

- 4.01 SKV1 og 2 er regulert til område for privat kjøreveg.

#### **Parkeringsplass, SPP1 – SPP3**

- 4.02 SPP er privat område for parkering. Område SPP1 er privat felles parkering for BFF3. Område SPP2 er privat felles for BFF1 og SPP3 er privat parkering for Gnr. 18, Bnr. 31. SPP3 skal fjernes og terrenget tilbakeføres til opprinnelig utsende ved tilbakeføring av myr/torvdekke fra vegtraseen dersom det bygges veg til og parkering på Gnr. 18, Bnr. 31.

**Anna veggrunn, Grøntareal, o\_SVG og SVG**

- 4.03 SVG er område for fylling, grøfter, skjæring, overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag o.l. Arealene skal tildekkes med stedlige masser så lang det er mulig.

**§ 5****GRØNNSTRUKTUR****Turveg, GT1 – GT3**

- 5.01 GT er område for privat allment tilgjengelig turveg. I området er det tillatt å opparbeide inntil 1,5 meter brei turvei.

**Badeplass/-område, GB**

- 5.02 GB er privat felles badeområde på land. Det er tillatt å opparbeide området med sandstrand og gresslette.

**§ 7****LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, SAMT REINDRIFT****Friluftsmål, LF**

- 7.01 Det kan fjernes vegetasjon for gjennomføring av tiltak som gagnar friluftslivet og slik at bakenforliggende tomter får sol og beholder deler av utsikten. Det er tillatt å rydde og merke stier i friluftsområde.

**§ 8****BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG****Friluftsområde, VFV**

- 7.02 Det skal ikke foretas inngrep i Vegår som forringer verdien av landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, leveområder for vilt og fisk eller kulturminner. Før tiltak i strandsonen settes i verk, skal det godkjennes av kommunen.

**Badeområde, VB**

- 8.01 VB er privat felles badeområde i vann. Det er tillatt å renske og tilrettelegge stedlig sand til sandstrand.

**§ 9****HENSYNSSONER****Frisikt, H140\_1**

- 9.01 H140\_1 er sikringszone – frisikt. Innenfor siktsonen skal terrenget planeres og vedlikeholdes slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå

**Flomfare, H320\_1**

- 9.02 H320\_1 er faresone – flomområde. Hensynssonen viser 200-årsflom med 20% klimapåslag + 30 cm. Sikkerhetsmargin, kote 191,8 moh. Tiltak i flomsonen kan tillates hvis det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

**Høyspenningsanlegg - høyspentlinje, H370\_1**

- 9.03 H370\_1 er faresone-høyspentlinje. I faresonen er det ikke tillatt med tekniske inngrep eller etablering av faste innretninger i strid med forskrift om elektriske forsyningsanlegg med veiledning (FEF 2006) eller Teknisk forskrift.

## § 10

## REKKEFØLGEBESTEMMELSER (Pbl. § 12-7 nr. 10)

10.01 Før det gis igangsettingstillatelse til nye hytter skal siktsonen i innerkurve på Fv. 91 vest for avkjørsel, og avkjørsel/kryss, være opparbeidet som vist på plankartet. Siktsonen i innerkurven er satt til 70 meter ved krysset, basert på fartsnivå 60 km/t. Innenfor siktsonen skal terrenget planeres og vedlikeholdes slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.



10.02 Før den 3. (tredje) byggetillatelsen til ny hytte på ny tomt kan gis, skal SPP2 og adkomst til denne være opparbeidet slik reguleringsplan-kartet viser, utenfor fylkesveiens eiendomsgrenser.

10.03 Senest samtidig med at det gis tillatelse til nye bygg eller tilbygg til eksisterende (våtrom og kjøkken), egnet for opphold av mennesker, skal det være godkjent tillatelse til bygging av avløpsanlegg i henhold til vedlagt avløpsplan dersom det skal legges inn vann.

10.04 Før det gis igangsettingstillatelse til første nye hytte skal det forelegges kommunen avtale om leie, innkjøp eller tilsvarende i eksisterende renovasjonsbod.

10.05 Før det gis igangsettingstillatelse til tomt 17 og 26 skal det etableres sti forbi tomtene i grønnkorridor nord og sør for tomt 17 og sør for tomt 26. Stiene kan opparbeides med bedde inntil 1 meter. Det tillates brukt stein, jord, bark ol. naturmateriale.

10.06 Før tomter i BFF2 - 4 kan bebygges, skal det være bygd adkomstvei fram til tomta.

10.07 Felles uteoppholdsområde BAU og badeområde (VB, og GB) skal være opparbeidet før den 3. (tredje) byggetillatelsen på tomt i BFF2 kan gis. Med opparbeidelse menes gressplen, benker, bord og ildsted for plassering av grill.

10.08 Det skal tilrettelegges og merkes sti mellom/inntil tomt 10 og/eller 11 og ned til BAU senest samtidig med at den første av disse tomtene blir opparbeidet.