

PLANFØRESEGNER

Detaljregulering – Vest Åråhovde

PlanID: 082720180001

Dato: 10. mars 2021


Revisjonsdato:

Vedtaksdato i kommunestyret:

1

PBL § 12-5 REGULERINGSFØREMÅL


Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)


 Fritidsbusetnad - frittliggjande

 Energianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

 Køyrevag


 Annan veggrunn - grontareal

 Parkeringsplassar

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)

 Friluftsmål

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

 Faresone - Ras- og skredfare

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

§ 1 Føremålet med planen

Føremålet med detaljplanen er å legge til rettes for fleire hytter i tilknytning til eksisterande hyttefelt. Planen skal ivareta omsynet til natur og landskap.

§ 2 Arealføremål i planen

§ 2.1 Område for bygningar og anlegg

- Fritidsbusetnad, frittliggjande, BFF
- Energianlegg BEA, Nettstasjon

§ 2.2 Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Køyrevag, SKV
- Annan veggrunn SBG
- Parkeringsanlegg SPP

§ 2.3 LNF

- Friluftsføremål

OMSYNSSONER

Faresone ras- og skredfare.

§ 3 Felles føresegn

- a) Byggjesøknad skal innehalde detaljerte teikningar i plan, snitt, oppriss og perspektiv av det omsøkte tiltaket, inkludert plan for utandørs tiltak. Inngreps- og planeringshøgder skal framgå av søknaden. Eksisterande bygg og anlegg inntil tomta det søkjast tiltak på skal synast i plan og perspektiv eller snitt. Vedlegg til byggjesøknaden skal innehalde digitale data av plasserte tiltak i samsvar med sosi-standard eller kof.
- b) Det er høve til å leggje underjordiske anlegg som kablar og røyr i heile planområdet. Grøfter skal om mogleg følgje vegtraséane, subsidiært eigedomsgrenser i utbyggings-teigar. Koplingspunkter skal vere tilgjengelige frå veganlegg og liggje utanfor føremålet Bff.
- c) Det skal utarbeidast teknisk plan for heile planområdet under eitt. Planen skal innehalde underjordiske anlegg, overvasshandtering og planeringshøgder for infrastruktur. Eksisterande VA- og straumgrøfter skal målast inn og synast i teknisk plan. Nye VA- og straumgrøfter skal lokalisert og utformast med høve til å erstatte eksisterande anlegg der dette kan verte naudsynt.
- d) Flaggstang og gjerde er ikkje tillete.
- e) Jordskjeringar og fyllingar skal dekkjast til med jord, og elles gjevast ei tiltalende utforming. I bratt terreng er det høve til å lage støttemurar av naturstein til terrassering. Murhøgda skal ikkje overstige 2,5 m.
- f) Inngrepsområde skal re-vegeterast med massar frå staden seinast 2 år etter at det er gjeve ferdigattest.
- g) Om det syner seg først medan anleggsarbeidet er i gong at arbeidet kan verka inn på automatisk freda kulturminne skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktast og arbeidet stansast i den utstrekninga det kan røre ved kulturminnet. Kulturstyresmaktene avgjer snarast mogeleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan halda fram og vilkåra for det. Fristen kan forlengjast når særlege grunnar talar for det, jfr. Kulturminnelova § 8, andre leden.
- h) Alle tomtene skal knytast til felles offentleg vass- og kloakkanlegg i tråd med pbl §§ 27-1 og 2 andre til fjerde ledd, jf. pbl § 30-6.

§ 4 Føresegn til arealføremåla

§ 4.1 Frittliggjande hyttebusetnad

§ 4.1.1 Generelle føresegner

- a) Bygningshøgder skal bereknast frå overkant golv, jfr. tabell pkt. 4.2.1 g). Grunnmur skal ikkje vere synleg meir enn 50 cm over planert terreng, med mindre underetasje er tillete.
- b) Ikkje utbygde delar av byggeområda skal i størst mogleg grad oppretthaldast som urørte naturareal. Grense for inngrep skal synast i søknad om tiltak.
- c) Langs med vegar skal tomtearealet i ei breidde på 4 m frå vegkant brukast til snøopplag om vinteren.
- d) Det skal etablerast 2 biloppstillingsplassar per tomt. Plassar skal synast i situasjonsplanen til byggjesøknad.

- e) Alle bygningar skal ha trepanel, laft eller stavlaft. Hovudinntrykket skal vera ståande trepanel. Tilleggsbygg kan ha liggjande trepanel. Bygningane skal ha mørke jordfarger.
- f) Tak skal tekkjast med torv, tre eller naturstein.
- g) Saltak skal ha med takvinkel 22° – 36°.
- h) Pulttak kan nyttast, mellom 11° – 17°. Ved bruk av pulttak gjeld høgdekravet for høgaste gesims.
- i) Det er høve til å gjere einingane tilgjengelege for utleige gjennom eit kommersielt utleigeselskap.
- j) Bygningar innreia til opphald skal plasserast innanfor byggegrenser på 4,0 m på tomtene. Garasje og bod kan plasserast nærare enn 4 meter frå nabogrense.
- k) Byggegrense inntil veg er 5 m.

§ 4.1.2 Fritidsbustadar, Bff

- a) Tomtene har regulerte, bindande tomtegrenser.
- b) Mønehøgda i tabellen nedanfor er **rådgjevande**, med toleranse på +/- 0,5 m. Endeleg overkant golvhøgde (OKgolv) /mønehøgde i moh vert fastsett i byggesaksbehandlinga.
- c) Mønehøgder for hovudbygg («M-høgde») skal ikkje overstige verdiane i tabellen nedanfor. Mønehøgde for sekundærbygg skal ikkje overstige 4,5 m.
- d) Tilleten BYA er oppført i tabell, parkering for 2 bilar er IKKJE inkludert.
- e) Største tilletne hovudbygg er 160 m².
- f) På kvar tomt kan det vera inntil 2 bygningar.
- g) Det skal byggjast underetasje på tomtene som synt i tabellen nedanfor. Underetasjen skal vere omslutta av terreng på 3 kantar.
- h) Utnyttingstabell:

Toleransekrav for overkant golv: +/- 0,5 m. Angitt mønehøgde er det maksimalt tillate, og målast frå overkant golv i lågaste etasje.

tomt	BYA, m ²	Overk. golv, moh	Møneh. i m	
H1	155	876, nedre plan	7	Skal ha underetg.
H2	155	874, øvre plan	7	Skal ha underetg.
H3	155	880, øvre plan	7	Skal ha underetg.
H4	155	885, nedre plan	7	Skal ha underetg.
H5	175	885	6	Skal ha underetg.
H6	175	890	6	
H7	175	892,5	6	
H8	175	900	5,5	
H9	175	901	6	
H10	175	898	5,5	
H11	175	898	5,5	
H12	155	907, øvre plan	7	Skal ha underetg.
H13	155	908,5	5,5	
H14	175	908,5	5,5	
H15	175	903	6	
H16	175	907	6	

§ 4.1.2 Energianlegg, BEA

Neststasjon

§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl 12-5 nr. 2)

Køyreveg, SKV

- a) Vegar skal i hovudregelen ikkje ha større stigning enn 1:10. På enkelte strekningar kan det tillatast brattare stigning.
- b) Vegbreidder (køyrebanebreidde) er påført plankartet.
- c) Føremålet har «annan eigarform, privat».

Annan vegggrunn – grøntareal, SBG

- a) Føremålet skal brukast til snøopplag.
- b) Føremålet skal ha eit grønt preg og skal utformast som grøntanlegg tilhøyrande tilstøytande utbyggingsteigar.
- c) Avkøyringar til tomtene kan etablerast over føremålet.
- d) Føremålet har «annan eigarform, privat».

Parkeringsplassar på grunnen, SPP

- a) Føremålet skal nyttast til biloppstillingsplassar for fritidseiningar utanfor planområdet, i samsvar med privatrettslege avtalar, samt gjesteparkering.
- b) På plassen kan etablerast ladestasjon for el-bilar.
- c) Tomt H8 har tilkomst frå SPP.

§ 4.3 LNFR, (pbl 12-5 nr. 5) LF

- a) Areal skal vera tilgjengelege for alle innan planområdet.
- b) På areala kan byggjast anlegg og tiltak som er til gagn for friluftsliv og sosialt samvær, så som bålplassar, bord benkar og leikeutstyr, stiar.
- c) Hyttevél forvaltar areala innan føremålet.

Omsynssoner (pbl 12-5 nr. 6)

Innafor angitt sone kan ikkje byggjast bygningar og anlegg for varig opphald.

§ 5 Rekkjefølgjekrav

- a) Saman med søknad om bygging av teknisk infrastruktur (VVA) skal det leggjast ved teknisk plan og denne skal på førehand vera godkjent av teknisk avdeling.
- b) Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for første hyttebygg skal teknisk infrastruktur som dekkar behovet for aktuell tomt vera utbygt.
- c) I den tekniske prosjektera av tekniske anlegg kan utbyggjar gjennomføre rasteknikk vurdering og prosjektere med sikte på å avgrense rasfaren på tomter med omsynssone for ras og dermed auke byggbart område.
- d) Utbyggingsavtale skal framforhandlast og regulere vilkåra for utbygging.
- e) Rekkjefølgjekrav kan avløysast av Utbyggingsavtalen.

Revidert etter administrativ gjennomgang den 14. juni 2021, MDS.