

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR HYTTEOMRÅDET BOTN AUST

PLANID 20140015

Detaljregulering for Botn Aust vart vedteken i kommunestyret 19.10.2017 , sak 17/67.

1 REKKEFØLGJEKRAV

- a) Ferdigattest for hus og hytter kan ikkje gjevast før nytt kryss er opparbeida og godkjent av Vegvesenet. Krysset skal byggast i samsvar med vegnormalene sine krav. Eksisterande kryss med E 134 skal stengast når nytt kryss er bygd.
- b) Før ein startar byggje- og anleggstiltak knytt til nye byggeområde sør for planområdet, inkludert sør for vassdraget, må (1) krysset i E134 vere ferdig opparbeidd med trafikkøyr i sekundærvegen og passeringslomme i E134, og (2) detaljregulering for veg 9, (infrastruktursone) vere vedteken og vegen må vere opparbeidd.
- c) Samstundes med opparbeiding av veg (Veg 9) til nye byggeområde sør for planområdet, inkludert sør for vassdraget (F11), skal det etablerast planfri kryssing av skiløyper som vert preparert som del av løypenettet i Vågslid.
- d) Samstundes med at ny veg (veg 9) vert opparbeidd «opp dalen» (frå 100/127 til 100/128), skal det opparbeidast skiløype parallelt med vegen.

2 FELLES FØRESEGNER

- a) Alle nye boligar og fritidshytter skal tilkoplast til privat/offentlig avløpsanlegg og vassforsyning.
- b) All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsomt. Område som ikkje skal benyttast til kjøreveg, parkering, byggjegrunn eller uteareal skal i størst mogleg grad førast tilbake til opprinneleg utsjåande innan 1 år. Dette gjelder også gangvegar og vass-speil. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.
- c) Anleggsarbeid skal ikkje skje i påska (Skjærtorsdag - 2.påskedag), pinse (pinseaften – 2.pinsedag), jul (jolaften - 2. juledag), eller nyttårshelg.
- d) Det skal ikkje settast opp gjerde, hekk eller lignande mot vegar, parkeringsplassar, skråningar o.l, da med unntak av der det kan vere fare for liv og helse .
- e) Grøntanlegg skal primært ha naturmateriale og planter som naturleg høyrer heime i fjellstrøka.
- f) Kommunaltekniske anlegg og straumkablar skal i størst mogleg grad leggjast i eller i nærleiken av vegtraseane. Dette skal gjerast samtidig med at vegane opparbeidast.

- g) Installasjonar i samband med leidningsnett skal ha ei skånsom plassering og ei tiltalende utforming.
- h) Dersom det under anleggsarbeid skulle dukke opp freda kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varslast, jf. Kulturminnelova § 8.2
- i) Før bygge- eller anleggstilltak tekniske anlegg som veg, vann, avløp strøm etc settas i gang skal det utarbeidas teikningar og skisser, om nødvendig illustrasjonsplan og teknisk plan, som viser (detaljert -utgåar)dei tiltak som skal settas i verk. Kommunen kan be om snitt og profiler. Teikningar skal godkjennas av kommunen.
- j) Det er regulera tilkomstveg til dei fleste tomtene, som kan tilpassast stadlege forhold og terreng ved behov.

3 BYGNINGAR

3.1 GENERELLE FØRESEGNAR FOR BYGNINGAR; (HYTTER, BUSTADER, TRAFØ O.A):

- a) Bygningar skal plasseras og utformas slik at dei glir naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet. Langs f SKV2 og f SKV3 skal det leggast spesiell vekt på terrenginngrep og god plassering, slik at bygningane vert liggjande lågt i terrenget.
- b) Det er krav om minst 2 parkeringsplasser pr bueining. Det skal settast av 18m² pr parkeringsplass.
- c) Plassering og utforming av bygningar og andre anlegg skal godkjennas av kommunen.
- d) Alle bygningar skal være av tre med ståande/og eller liggjande kledning, eller av lafta tømmer, eller ev. anna materiale forblenda med naturstein. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.
- e) Som hovudregel skal møneretning liggje parallelt med høgdekotene. Ubebygde delar av tomta skal gjevas ei tiltalende utforming.
- f) Gamle furutrær skal ikkje felles eller skades ved opparbeiding og bygging på tomter. Om felling anses som helt nødvendig for plassering av hytte og sikkerhet, avgjøres dette av grunneier
- g) Ved byggemelding skal det leverast situasjonsplan i målestokk 1:500 som syner inngrepssfrie areal, plassering av bygg, anlegg, intern veg og minimum 2 parkeringsplassar. Det skal og vedleggast min 2 profiler som viser hytte og evt annes plassering i forhold til eksisterande og nytt terreng.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

4.1 BOLIGER - B

- a) Utnyttingsgraden settas til max. 30 % BYA.
- b) Mønehøgde på den øvste tomta skal max vere 5 m frå topp grunnmur og ikkje komme over kote 841. Gesimshøgde kan max. være 3,5 m over grunnmur. Alle takflater skal være ubrotne.
- c) For øvrige tomter skal boligane skal ha:
 - Takvinkel mellom 25 – 30 grader.
 - Mønehøgda skal ikkje overstige 8,5 meter
 - Gesimshøgda skal ikkje overstige 5 meter.
- d) For området B1 skal det ved første byggemelding førelegga detaljert situasjonsplan for heile feltet. Denne skal godkjennas av kommunen. På området kan det byggast inntil 3 boligar.

4.2 FRITIDSBEBYGGELSE – FRITTLIGGANDE – Bf1

- a) For områda blir det sett maks størrelse hovedhytte 130 m² BYA pr tomt.
- b) Det tillatast i tillegg 1 anneks inntil 30 kvm BYA. Anneks kan der terreng tillater kobles på/i hytte, men skal da fremstå som et hovedbygg med bibbygg
- b) Maksimal tomteutnytting settas til 160 m² BYA (hytte + anneks),
- c) Hyttene skal ha:
 - Takvinkel mellom 22 – 35 grader.
 - Max mønehøgde skal ikkje overstige 6,5 meter, målt frå gjennomsnittleg terreng.
 - Gesimshøgda skal ikkje overstige 3,9 meter, målt frå gjennomsnittleg terreng
 - Tomt 28 kan ha max høgde på møne som topp golv på eksisterande hytte mot nord, Gnr 100- Bnr 120.
 - Tomt 16-17 kan ha max høgde på møne som topp golv på eksisterande hytte ovanfor, Gnr 100 – Bnr 23

4.3 FRITIDSBEBYGGELSE KONSENTRERT– (TOMANNSHYTTER) BK

- a) Innafor formålet kan det førast opp hytter med 1 eller 2 bueiningar pr tomt. Ved oppføring av 1 bueining gjeld føresegnene for Bf1.
- b) For områda blir det sett maks størrelse hytte 160 m² BYA pr tomt
- c) Hyttekroppen skal trappast, evt forskuvast horisontalt eller vertikalt for å tilpassast terrenget, slik at hyttekroppen verkar mindre ruvande.

- d) Det tillatast ikkje eige bod/uthus/anneks
- e) Øvrige føresegner som pkt 4.2.

4.4 BYGGJE OG ANLEGGSFØREMÅL - BAA

- a) Føremålet skal nyttast til dagparkering og/eller bobiloppstillingplassar, utleigehytter og -husvære, sanitærbygg. Ulike funksjonar skal delast frå kvarandre med vegetasjonsbelte.
- b) Skiløypa må takast omsyn til, i samråd med løypeansvarleg i kommunen. Skiløypa må knytast saman med løypa vestfrå, og leggjast godt i terrenget.
- c) Det er høve til stegvis utbygging. Situasjonsplan som vedlegg til søknad om tiltak skal likevel alltid syne opparbeiding av heile føremålsteigen.
- d) Evt utleigehytter skal byggjast og drivast som eit fellesanlegg med felles drift. Det er ikkje høve til frådeling eller seksjonering av einskilde bygg/tomter. Busetnad skal søkjast om som «anna bygning for overnatting» eller «camping/utleigehytte».
- e) For busetnad gjeld maksimal mønehøgde 10 m og maksimal gesimshøgde 8 m målt frå gjennomsnittleg terreng. %BYA=60% inkludert parkeringsplassar. Kvar parkeringsplass bereknast med 18 m². Det er krav til 1 biloppstillingsplass per 50 m² BRA busetnad. Byggjegrense mot skiløype Sk skal vere minst 4 m.

4.5 SKILØYPE SK

- a) I den regulerte traseen tillatast rydding av skog, fjerning av stein og stubbar samt planering i mindre omfang.
- b) I skiløypetraseen kan det settast opp skilt og tavler med informasjon om løypenettet og annan informasjon om bruk av friareala.

4.6 AVLØPSANLEGG, PUMPESTASJON- PS

- a) Innanfor arealet er det høve til å sette opp pumpestasjonar for vatn og avlaup.

4.7 TEKNISKE ANLEGG, BKT

- a) Innanfor arealet er det høve til å sette opp tekniske anlegg som pumpestasjonar, trafo og andre bygg for infrastruktur.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

5.1 FELLES ADKOMSTVEG F_SKV1 – F_SKV9

- a) Vegar innanfor planområdet er private vegar felles for grunneigar og hytter/bygg og anlegg , og der hytter/bygg og anlegg må ha privatretslig avtale for bruk og dertil plikt til deltaking drift og vedlikehald.
- b) Kjørebanebredde skal ikkje overstige 2,5 m. (2 x 2,5 m totalt)
- c) Veg 9 er vist som en framtidig mulig trase for ny tilkomstveg ved evt utbygging av områder sør for Vågslidvann, F-11 og F12 i kommuneplan
- d) f SKV1 skal ikkje opparbeidast lenger enn det som skal til for å nå hyttene i Botn Aust, evt. F12, før motsegn mot delar av byggeområdet sør for vassdraget (F11) er trekt, eller departementet har avgjort saka.

5.2 ANNA VEGGRUNN GRØNTAREAL - AV

Anna veggrunn innafor område avsett til annen veggrunn tillatast etablert nødvendige skjæringer og fyllinger, samt nødvendige tekniske installasjonar og liknande, som ikkje er til hinder for området bruk som del av trafikkområdet.

5.3 PARKERING - P

Tomter utan vegtilkomst kan benytte felles p-anlegg avsett i plankart.

Det kan oppførast mindre konstruksjonar for avfall, oppslagstavler o.l., i samband med parkering etter godkjenning av kommunen.

I område avsatt til BAA skal det ved planlegging/prosjektering takast spesielt hensyn til skiløype, og da i samråd med løypeansvarleg i kommunen

6 VATN- OG AVLØPSNETT -SVA

Alle vatn- og avløpsanlegg skal utførast etter Vinje kommunes VA-bestemmingar.

7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §12-5 NR.5)

Det er ikkje høve til å påføre terreng eller vegetasjon skade, utover lett skjøtselsarbeid og tilrettelegging som fremjar friluftslivet og områdebruken til rekreasjon og uteopphald.

8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5 NR.6)

Området skal være tilgjengeleg for allmennheten.

9 HENSYNSSONER (PBL §12-6)

9.1 FARESONE HØGSPENT H370

Innanfor arealet vist i kartet kan det ikkje førast opp bygg for varig opphald.

9.2 FRISIKTSONER H190

I frisiktsonane skal det være fri sikt i ei høgde på 0,5 m over tilstøytande vegars planum.

9.3 INFRASTRUKTURSONE H410

Avgrensing av infrastruktursone viser mogleg framtidig trase for nye byggeområde sør for planområdet. Detaljplan av vegen stillast som krav før utbygging kan skje. Endeleg traseval skal ivareta miljøkvalitetar knytt til vassdrag.

Revidert 12-11-2017 etter kommunestyrevedtak 19-10.