

# Reguleringsplan for Vassbotn

---

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID 20210002

## 1. Planens hensikt

---

Målet med planarbeidet er å tilrettelegge for hytter med veg, vann og avløp i området.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- 2.1. Alle hyttene skal være underlagt den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning i kommunen.
- 2.2. Vann-, strøm-, og avløpsanlegg bør om mulig legges i samme trase som veier. Anleggene skal være ferdigstilt og godkjent senest samtidig med at det blir gitt brukstillatelse til bygning.
- 2.3. Om det viser seg først når arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk freda kulturminne, skal Agder fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan påvirke kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker - om arbeidet kan fortsette og vilkåra for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).
- 2.4. Byggegrensene kan ikke foreligge i formåls grensen til de enkelte tomtene, og de må fremkomme av kart.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt FB\_1-5, o\_V\_1, f\_V2-f\_V 9, o\_AVG, f\_AVG, AV og o\_P, f\_P)

- a) All graving og sprenging skal utføres skånsomt med hensyn til naturmiljø. Områder som ikke benyttes til vei, parkering, byggegrunn og uteareal skal i størst mulig grad føres tilbake til opprinnelig utseende og tilstand.
- b) Ikke utbygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming.
- c) Byggegrupp, adkomst, parkering og utomhusareal skal utformes og plasseres slik at synlig terrenginngrep blir minst mulig.
- d) Kjøre- og parkeringsareal skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med at byggegrupp blir klargjort.
- e) Før bygge- og anleggstiltak blir satt i gang skal det utarbeides tegninger og skisser som viser detaljert de tiltak som skal settes i verk. Tegninger og skisser skal legges fram for kommunene i byggesøknad.

### 3.1.2. Fritidsbebyggelse (felt FB\_1-FB\_5.)

- a) Det er ikke lov å føre opp mer enn én hytte og ett uthus/bod/anneks pr tomt.
- b) Maks BYA pr tomt er 150m<sup>2</sup>, av dette kan maks 20m<sup>2</sup> være uthus/bod/anneks. Parkering inngår ikke i BYA.
- c) Maks. mønehøyde er 6 m
- d) Maks. høyde på grunnmur er 0,8 m
- e) Bygninger skal plasseres og utformes slik at de faller naturlig inn i landskapet.
- f) Alle bygninger skal ha fasade med panel, laft eller stein. Tak kan dekkes med en mørk og matt farge, eller kan være grønne tak med lokale arter. Treverk kan være ubehandla eller skal påføres naturfarger.
- g) Hver tomt skal ha to parkeringsplasser.
- h) Det er ikke tillatt med gjerde eller flaggstang.
- i) Innlagt vann og avløp er tillatt i tråd med Vann- og avløpsplan for området.

### 3.1.3. Skiløypetrase (felt f\_SKI)

Området kan benyttes til preparering av skiløype.

### 3.1.4. Avløpsanlegg (felt AV)

I området kan det etableres avløpsanlegg i tråd med vann og avløpsplan for området.

Avløpsanlegget skal organiseres som sameie, som også er et vilkår i utslippstillatelsen.

### 3.1.5. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (felt o\_SMS og f\_SMB)

Området o\_SMS kan benyttes til kanoslipp.

Området f\_SMB kan benyttes til båtfeste for hytteeiere i området.

Større anlegg som flytebrygger, o.l. vil måtte vurderes særskilt med tanke på inngrep og påvirkning på naturmiljøet i Ogge, dersom området ligger i en hensynssone for bevaring av naturmiljø.

### 3.1.6. Lekeplass (felt f\_LEK.)

I området skal det etableres lekeplass for barn i alderen 0-13 år, lekeplassen skal utarbeides i henhold til kommunens lekeplassnorm.

### 3.1.7. Badeområde (felt o\_VBAD)

Området kan benyttes som badeplass. Tiltak utover dagens forfatning skal avtales med kommunens miljørådgiver, i tråd med kommuneplanens bestemmelser om hensynssone for bevaring av naturmiljø.

### 3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

#### 3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o\_V\_1, f\_V\_2 – f\_V\_9, f\_AVG, o\_AVG og o\_P, f\_P)

- a) Bygging av veger skal gjøres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal dekkes til med stedeodne revevegeterende masser og ellers gis en tiltalende utforming.

#### 3.2.2. Veg (felt o\_V\_1, f\_V2-f\_V9)

- a) o\_V\_1 er ny hovedveg gjennom området og må bygges i tråd med vegnormalen for å kunne overtas av kommunen.
- b) f\_V\_2-f\_V\_9 er stikkveger inn i de forskjellige hytteområdene.

#### 3.2.3. Parkering (felt o\_P og f\_P)

Område f\_P er parkering for tidligere etablerte avtaler på eiendommen.  
Område o\_P kan benyttes som parkering for tilreisende til Ogge.

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

#### 3.3.1. Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

- a) I området er det tillatt å grave ned kabler til tekniske anlegg.
- b) Etablering av trafo er tillatt i området.

#### 3.3.2. Friluftsmål (felt f\_FL\_1-4)

- a) Området skal være tilgjengelig for allmennheten.
- b) I området kan det etter godkjenning fra kommunen tillates anlegg som gagnar formålet friluftsliv og rekreasjon.
- c) Det er tillatt med hogst og rydding som gir bedre sikt- og solforhold. Det skal gjøres på en slik måte at landskapsbildet blir opprettholdt.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1. Faresoner (§ 11-8 a)

#### 4.1.1. H370 Faresone høyspenning

Tiltak innenfor faresonene tillates ikke med mindre dette er avklart med AE nett.

#### 4.1.2. H390 Annen fare

Dersom det blir behov for å gjøre terrenginngrep i form av sprenging /pigging i dette området, må det utarbeides tiltaksplan for behandling av sulfidholdig berggrunn.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

### 5.1. Før igangsettingstillatelse (felt FB\_1-5)

- 5.1.1. Det skal foreligge godkjent utslippssøknad, før utbygging på den enkelte tomt kan ta til.
- 5.1.2. Det skal foreligge godkjent plan for vannforsyning, før utbygging på den enkelte tomt kan ta til. Mattilsynet er rette instans for godkjenning av en slik plan.
- 5.1.3. Ved innsending av byggesøknad skal det foreligge dokumentasjon på at TEK 17s krav til radonnivå i alle nye bygg med fast opphold for mennesker (§ 13-5) er ivaretatt.

### 5.2. Før bebyggelse tas i bruk (felt FB\_1-5)

- 5.2.1. Før det gis brukstillatelse til første fritidsbolig skal det være opparbeidet område og etablert tilstrekkelig dimensjonert avfallsinnsamling.

### 5.3. Rekkefølge i tid (felt f\_LEK)

- 5.3.1. Lekeplass må opparbeides samtidig med at bygging på byggeområde FB\_3 - FB\_5 settes i gang.
- 5.3.2. Før utbygging i FB\_3 -FB\_5 må veg o\_V\_1 etableres.

### 5.4. Utbyggingsrekkefølge (felt FB\_1-5)

- 5.4.1. Området skal bygges ut et felt om gangen med start i FB\_1. Der etter bygges området ut i valgfri rekkefølge i FB\_3- FB\_5 og FB\_2 bygges ut til slutt.