

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).

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. Områder som ikke benyttes til vei, parkering, byggegrunn og uteareal skal i størst mulig grad føres tilbake til opprinnelig utseende.
- b) Ikke utbygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming.
- c) Byggegrøp, 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 byggegrøp 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 og føre opp mer enn en hytte og et uthus/bod/anneks pr tomt.
- b) Maks BYA pr tomt er 150m², av dette kan maks 20m² 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.

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 hytteiere i området.

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.

3.2. 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 stedege revegeterende 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 allmenheten.
- 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 og plan for vannforsyning, før utbygging på den enkelte tomt kan ta til.
- 5.1.2. 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.