

PLANBESTEMMELSER/ FØRESEGNER

Detaljregulering for Grunnevasheia, Åseral kommune

Plan-ID 20210093

Dato: 25.05.2023

Revidert: 23.06.2023, etter førstegangsbehandling

1. FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for fortetting og etablering av VVA til eksisterende fritidsboliger.

2. REKKEFØLGEKRAV

2.1 RekkefølgekraV gjeld for utbygging i alle utbyggingsområde i kommunedelplan for Bortelid, inkludert fortetting i eksisterande felt.

Før det vert gjeven byggeløyve til utbygging av nye hytteeiningar/ fortetting av esisterande felt skal følgjande sikrast gjennomført:

- Stiar og løyper i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid-Ljosland, 2020-2030
- Aktivitetsområde, A1-A11 i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid-Ljosland 2020-2030.

2.2 Før det gis igangsettingstillatelse for nye fritidsboliger skal det være etablert anlegg for kommunalt vann- og avløp fram til tomtegrense, samt kjøreveg fram til tomtegrense/ egen parkeringsplass

2.3 Alle nye fritidsboliger skal være koblet til kommunalt vann- og avløpsanlegg før det kan gis brukstillatelse. Vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres og bygges i henhold til kommunens VA-norm.

2.4 Ny skiløypetrase mellom Solsiden og Bjørnen-løypa (SKI2-5) skal være etablert før KV2 blir brøytet sør for krysset til KV3

2.5 Før ferdigattest på byggene gis, skal skåninger være sådd med fjellfrø eller kledd med stedlige avgravingsmasser.

2.6 Rensekapasitet

Før det gis byggeløyve til nye fritidsboliger, og før eksisterende fritidsboliger kobler seg på det kommunale vann- og avløpsanlegget, skal det være tilstrekkelig rensekapasitet på det kommunale vann- og avløpsanlegget.

3. FELLES BESTEMMELSER

3.1 GENERELT

- Det er ikke tillatt med private servitutter som er i strid med disse bestemmelser.
- Bygningsmyndighetene kan når særlige grunner ligger til grunn gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor ramma til plan og bygningsloven.
- Det skal legges vekt på at bygningene får en tiltalende ytre på alle frittstående sider. Bygningsmyndighetene skal se til at bygningene får en form, fasade, vindusinnndeling, materialer, farge og murer som harmonerer med omkringliggende bygninger og natur.
- Det skal etterstrebases god tilpassing mot eksisterende terreng og mellom tomtene.
- Teknisk infrastruktur skal fortrinnsvis legges i kjøreveg. Det tillates fremføring av VA og annen teknisk infrastruktur i bakken innenfor hele planområdet. Dersom det legges i grøntområder skal terrenget tilbakeføres og revegeteres.
- Det er tillatt å småbygg for trafo, sentraler og pumpestasjon innenfor områder for fritidsbebyggelse, parkering og friluftsmål.
- Det er ikke tillatt med flaggstang eller vindturbin.
- Skråningsutslag fra veger (KV, AVT og AVG), parkeringsplasser (PP), turveger (TV) og skiløyper (SKI) kan etableres innenfor tilgrensende formål.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 FRITIDSBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE OG KONSENTRERT (FBF og FBK)

4.1.1 Generelt

Eksisterende fritidsboliger er benevnt med FBF1-FBF56, samt FBK2, FBK7 og FBK10 i plankartet. Nye fritidsboliger er benevnt med FBF57-FBF121, samt FBK1-10 i plankartet (NB: FBF66, 76, 77, 109-111, 120 og FBK4 er tatt ut av plankartet)

FBF8 er en eksisterende ubebygd festetomt

FBK2 og FBK7 omfatter begge en eksisterende fritidsbolig og en ny fritidsbolig

FBK10 omfatter en eksisterende fritidsbolig og fire nye fritidsboliger.

- Det er kun tillatt med rom for varig opphold i hovedbygningen
- Skjæringer og fyllinger skal ikke gå utenfor angitte formålsgrenser
- Hovedbygningen kan plasseres inntil 4m fra vegkant/ kjørebane kant der det ikke er angitte byggegrenser

4.1.2 Enheter

- Innenfor områdene som er angitt med FBF er det tillatt med maks en boenhet per felt.
- Innenfor feltene angitt med FBK tillates eiendommene delt opp, ved søknad, i det antall fritidsenheter som fremgår under.
 - Innenfor FBK1 tillates det inntil 4 fritidsenheter
 - Innenfor FBK2 tillates det inntil 2 fritidsenheter
 - Innenfor FBK3 tillates det inntil 6 fritidsenheter
 - Innenfor FBK5 tillates det inntil 2 fritidsenheter
 - Innenfor FBK6 tillates det inntil 2 fritidsenheter
 - Innenfor FBK7 tillates det inntil 2 fritidsenheter
 - Innenfor FBK8 tillates det inntil 2 fritidsenheter
 - Innenfor FBK9 tillates det inntil 3 fritidsenheter
 - Innenfor FBK10 tillates det inntil 5 fritidsenheter

4.1.3 Garasjer og boder

- Det er tillatt med garasje/ carport. Garasje/ carport skal være sammenhengende med fritidsboligen.
- Det tillates boder på alle tomter. Bodene kan være frittliggende og sammenhengende.
- Kommunen kan godkjenne at bod kan plasseres inntil 2,5m fra nabogrense og inntil 2,5m fra grense mot vegkant/ kjørebane kant, der dette ikke er i strid med angitte byggegrenser.

4.1.4 Biloppstillingsplasser

- Nye tomter skal ha 2 p-plasser per boenhet.
- Eksisterende tomter skal ha min. 1 og maks 2 p-plasser per boenhet.
- Tomter som skal ha parkering på egen tomt:
 - FBF: 1, 57-64, 67-71, 78-90, 92-97, 99-108, 112 og 117
 - FBK: 1, 2, 3, 5, 6 og 10
- Øvrige tomter med vegadkomst kan etablere parkeringsplasser på egen tomt.
- FBF91 kan etablere sommerparkering på egen tomt

4.1.5 Material og takform

- Kledning skal i all hovedsak være tre
- Det skal brukes mørke jordfarger (brun og svart) eller ubehandlet treverk.
- Synlige murvegger høyere enn 0,5m skal kles med panel, naturstein eller liknende.

- Hoveddelen av bygningen, herunder fritidsboligen, skal ha saltak
- Det er tillatt med pulttak på bod (frittliggende og sammenhengende), sammenhengende garasje/ carport, samt kvister og andre detaljer.
- Takvinkel skal være mellom 17 grader og 34 grader
- Taktekking på skal være takstein med integrerte solceller, grasstak, tretak eller shingel.
- Eksisterende hytter (FBF1-56, samt FBK2, 7 og 10) kan viderefører dagens taktekking på både eksisterende bebyggelse og eventuelle tilbygg/ utvidelser

4.1.6 Terrengeilpassing og fundamentering

- Det skal ikke benyttes synlige forstøtningsmurer for å heve nivået til tomtearealet. Dersom nivået til tomtearealet senkes, kan det etableres forstøtningsmurer inn mot skjæringen.



- Maks høyde på pilarer: 1,8m, målt fra ferdig terreng til OK-gulv
 - o Pilarer med synlig høyde over 80cm skal være mørke (brun eller svart).

4.1.7 Solceller – på fasader og tak

- Det er tillatt med solcellepaneler, integrerte solcellepaneler og solcelletakstein/ solcellekledning på tak og fasade. Solceller og lister skal være mørkegrå/ svarte. Solcellene skal ligge parallelt med flaten de er montert på. På torvtak skal overflaten til solcellepanelene ligge i nivå med overflaten til torva +/- 10cm.

4.1.8 Belysning/ lysforurensing

- Det kan etableres fastmontert utendørsbelysning ved inngangspartier til fritidsboliger, garasjer og boder. Annen fasadebelysning er ikke tillatt.
- Vinduer med glassflater over 1,5m² skal ha lysskjermet glass.

4.1.9 Utnyttelse, mønehøyde og planeringshøyde/ ok-gulv

Maks BYA – fritidsbolig eks. biloppstillingsplasser på terreng og bod: se tabell 1 og 2

Maks BYA - bod: 9m²

BYA per parkeringsplass på terreng: 18m²

Maks mønekote for hovedbygning: se tabell 1, 2 og 3

Maks mønehøyde for hovedbygning: se tabell 1, 2 og 3

Maks mønehøyde – garasje: 3,5m over OK-gulv

Maks mønehøyde – bod: 3,0m over OK-gulv

Pipe kan trekkes over maks mønehøyde/ mønekote

Tabell 1 og 2

BYA: Verdien angir maks BYA for fritidsboligen i FBF, og totalen for fritidsboligene i FBK, og inkluderer ikke parkeringsplasser på terreng og boder.

Tomter med mulighet for parkering på egen tomt kan derfor etablere inntil 45m² BYA utover verdiene i tabellen, for å etablere parkering og bod (18 + 18 + 9). Eventuelle garasjer inngår i BYA-en angitt i tabellen. Se unntak for tomt FBK5 og FBK6 under tabellene.

Tomter som ikke har mulighet for parkering på egen tomt kan etablere inntil 9m² BYA utover verdiene i tabellen, for å etablere bod.

Mønehøyde: Angir maks mønehøyde fra ok-gulv.

Mønekote: Angir maks mønekote.

Terreng: Angir høyden på planert terreng som er utgangspunktet for fastsettelsen av mønekoten. Planert høyde kan være høyere enn angitt verdi, dersom mønekoten ikke overstiges. Planert høyde kan også være lavere, så lenge mønehøyden ikke overstiges.

Tabell 1: FBF - Eksisterende bebyggelse, FBF1-56

Tomt	BYA	terreng	Møne- kote	Møne- høyde	Tomt	BYA	terreng	Møne- kote	Møne- høyde
FBF1	150		615,6		FBF31	150		601,0	6,5
FBF2	150		610,8		FBF32	150		607,6	
FBF3	150		612,5		FBF33	150		593,9	
FBF4	150		610,1		FBF34	180		590,7	
FBF5	150		612,3		FBF35	120		598,3	6,5
FBF6	150		602,3	6,5	FBF36	120		597,3	6,5
FBF7	150		603,5	6,5	FBF37	120		598,4	6,5
FBF8	120		607,5	5,5	FBF38	150		611,6	6,5
FBF9	120		608,5		FBF39	150		610,9	
FBF10	120		604,0		FBF40	150		615,0	

FBF11	150		609,2		FBF41	150		614,2	
FBF12	150		601,0		FBF42	150		613,1	
FBF13	150		593,8		FBF43	150		616,0	
FBF14	150		593,1		FBF44	120		613,4	
FBF15	150		600,8		FBF45	120		605,1	
FBF16	150		605,4	6,5	FBF46	150		606,5	
FBF17	150		609,1		FBF47	150		614,0	
FBF18	150		604,5		FBF48	150		618,8	
FBF19	150		601,4		FBF49	150		611,9	
FBF20	150		595,5		FBF50	150		614,8	
FBF21	150		602,5		FBF51	150		612,5	
FBF22	150		604,7		FBF52	150		614,0	
FBF23	150		598,9		FBF53	150		615,5	
FBF24	150		595,6		FBF54	150		607,9	
FBF25	150		599,2		FBF55	150		609,2	
FBF26	120		603,4		FBF56	150		608,6	
FBF27	120		604,0						
FBF28	120		606,7	6,5					
FBF29	120		596,9						
FBF30	120		590,7						

Tabell 2: FBF - Nye tomter, FBF57-121

Tomt	BYA m ²	terreng	Møne- kote	Møne- høyde	Tomt	BYA	terreng	Møne- kote	Møne- høyde
FBF57	150	606,7	613,5	6,5	FBF90	150	583,5	590,3	6,5
FBF58	150	609,0	615,8	6,5	FBF91	150	582,5	590,5	7,5
FBF59	150	608,0	614,8	6,5	FBF92	130	580,0	586,8	6,5
FBF60	150	607,2	614,0	6,5	FBF93	130	580,0	586,8	6,5
FBF61	110	605,0	611,3	6,0	FBF94	100	585,6	591,4	5,5
FBF62	110	600,0	606,8	6,5	FBF95	100	588,3	594,1	5,5
FBF63	110	600,5	607,3	6,5	FBF96	110	583,5	589,3	5,5
FBF64	120	602,4	609,2	6,5	FBF97	100	590,6	596,0	5,5
FBF65	120	603,4	610,2	6,5	FBF98	100	606,6	612,9	6,0
					FBF99	110	596,4	602,7	6,0
FBF67	110	603,2	610,0	6,5	FBF100	90	596,1	603,4	7,0
FBF68	110	600,2	606,0	5,5	FBF101	120	595,5	602,3	6,5
FBF69	150	600,9	607,7	6,5	FBF102	120	588,4	595,2	6,5
FBF70	100	590,5	596,3	5,5	FBF103	120	589,2	596,0	6,5
FBF71	120	591,0	596,8	5,5	FBF104	150	588,1	594,9	6,5
FBF72	120	587,0	592,8	5,5	FBF105	120	586,5	592,3	5,5
FBF73	120	586,5	593,3	6,5	FBF106	120	585,5	591,3	5,5
FBF74	120	591,6	598,4	6,5	FBF107	120	584,6	591,4	6,5
FBF75	120	592,8	599,6	6,5	FBF108	100	588,0	593,8	5,5

FBF78	150	593,2	600,0	6,5					
FBF79	120	603,6	609,4	5,5	FBF112	100	588,1	593,9	5,5
FBF80	120	600,1	606,9	6,5	FBF113	120	588,1	593,9	5,5
FBF81	110	598,3	604,1	5,5	FBF114	110	588,8	595,6	6,5
FBF82	110	592,4	598,2	5,5	FBF115	100	596,8	603,6	6,5
FBF83	110	592,3**	598,1	5,5**	FBF116	100	597,7	604,5	6,5
FBF84	120	599,4	605,2	5,5	FBF117	120	603,3	609,6	6,0
FBF85	120	599,1	604,9	5,5	FBF118	70	612,0	617,3	5,0
FBF86	110	592,0	598,8	6,5	FBF119	70	604,6	609,9	5,0
FBF87	110	591,5	598,3	6,5					
FBF88	110	590,0	596,8	6,5	FBF121	100	600,5	606,3	5,5
FBF89	150	583,8	590,6	6,5					

Tabell 3: FBK - Nye tomter, FBK1-10

Tomt	BYA	terreng	Møne- kote	Møne- høyde	Tomt	BYA (tot.)	terreng	Møne- kote	Møne- høyde
FBK1	400	****	612,6	6,5	FBK6	240	595,0***	602,8	7,5***
FBK2	140	****	610,1	5,5	FBK7	190	****	608,6	5,5
FBK3	620	****	607,0	6,5	FBK8	140	****	610,8	5,5
					FBK9	210	****	609,0	5,5
FBK5	240	594,5***	602,3	7,5***	FBK10	500	****		6,5

* For FBK5 og FBK6 er det angitt maks BYA totalt. Inntil 60% av BYA-en kan etableres med mer enn 1 etasje.

** tillatt med underetasje. Høyder målt fra 1. etasje (terreng/ OK-gulv)

*** krav om underetasje. Høyde målt fra underetasje (terreng/ OK-gulv)

**** Laveste høyde mellom OK-gulv og eksisterende terreng skal ikke overstige 1m. OK-gulv kan ligge lavere enn eksisterende terreng.

4.1.10 Bestemmelser for konkrete tomter

- På tomt FBF75 er det ikke tillatt å skifte ut eller drenere masser. Parkering/ manøvreringsareal skal legges på duk med overdekning, eller tilsvarende. Fundament for fritidsbolig må løses uten utskifting av masser. For eksempel med påler.
- Innenfor FBK1 kan det etableres adkomstveg til FBF5
- På tomtene FBK5 og FBK6 kan det etableres forstøtningsmur i bakkant/ på siden av fritidsboligen på inntil 3,0m høyde.
- Fritidsboliger innenfor FBK8 og 9 skal etableres på påler/ pilarer.

4.2 TELEKOMMUNIKASJONSANLEGG (TK)

- Det tillates mobilmast med tilhørende teknisk bygg, samt parkeringsplasser.

4.3 SKILØYPETRASE

- Mindre justeringer i løypetraseene kan gjøres for å oppnå bedre terrengetilpassing.
- Med unntak av SKI1 skal delene av skiløypene som ikke ligger i uberørt/ naturlig terreng, jordkles for etablering av stedegen vegetasjon. Tilrettelegging av enkel sti er tillatt.

SKI 1 (Bjørnen)

- Skiløypa er hovedløype (Bjørnen-løypa) og skal ikke krysse vinteråpen veg, med unntak av Heddersvegen.
- Løypa kan planeres i 6m bredde, og i en 10 meters bredde kan alle trær ryddes.

SKI 2-5 (Solsiden til Rundatjønnæ)

- Skiløypene er interne skiløyper, som kan krysse bilveg.
- Løypene kan planeres i 5m bredde. Se unntak fra dette i bestemmelse for #1-#4. Langs hele traseene kan alle trær ryddes i en 8 meters bredde.
- Deler av SKI5 kan benyttes som sommerbilveg til FBF91

SKI 6-10 (Øvrige)

- Skiløypene er interne skiløyper, som kan krysse bilveg.
- Løypene kan planeres i 5m bredde. Se unntak fra dette i bestemmelse for #1-4. Langs hele traseene kan alle trær ryddes i en 8 meters bredde.

4.4 ANNET UTEOPPHOLDSAREAL

- AUT skal benyttes til felles nærrekreasjon for alle aldersgrupper
- Innenfor områdene er det tillatt å etablere gapahuk, bord, benker, naturlekeplass og grillplass.
- Trær kan ryddes for etablering/ tilrettelegging av akebakke
- Det kan prepareres skiløype gjennom formålene.
- AUT skal være tilgjengelige for allmennheten

5. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 KJØREVEG (KV)

- O_KV1 er offentlig
- KV2-8 (private veger) skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som for landbruksveg i vegklasse 3. Se unntak fra dette nedenfor. Veg i vegklasse 3 skal bygges på skånsom måte og tilpasses omgivelsene. Veghøyder kan fravike fra angitte høyder i plankartet.
 - o KV2 skal ha minimum 4m kjørebane, og 4,5m veibredde
 - o På KV3 kan det tillates stigning på inntil 14%
 - o På KV4 kan det tillates stigning på inntil 14%
 - o På KV5 kan det tillates stigning på inntil 15%
- KV2 skal ha fast dekke, de øvrige kan ha fast dekke.
- KV9-13, 15, 16, 18-21, 23-25 og 27 (KV14, 17, 22 og 26 er tatt ut av planen) er mindre private veger som kan anlegges med minimum 3 meter kjørebane med tillegg for nødvendig skulder/ skråningsutslag og grøft tilpasset stedlige forhold.

5.2 ANNEN VEGGRUNN GRØNTAREAL (AVG)

- Sideareal til vei og skråningsutslag skal jordkles for etablering av stedefegen vegetasjon.

5.2 PARKERINGSPLASSER (PP)

- PP1 er fellesparkering for festetomter innenfor og utenfor planområdet
- PP2-6, 8 og 10-14 (PP7 og 9 er tatt ut av planen) er parkeringsplasser som kan etableres for tomter uten vegadkomst.

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 TURVEG

- Innenfor arealet kan det etableres gruset gangsti med bredde inntil 2,5m.
- TV1-4 kan brøytes om vinteren.

6.2 OVERVANNSTILTAK

- Innenfor arealet skal det etableres trase for eksisterende bekk. Bekken skal erosjonssikres med tørrsteinsmur, plastring e.l.

7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- Områdene kan skjøttes som skog tilpasset friluftsinnteressene i området. Det tillates hogst av enkelttrær for utsikt, samt hogging i forbindelse med rydding av skiløypetraseer og veger.
- Innenfor FL35-38 kan det gjøres restaureringstiltak for bekken.

8. HENSYNSSONER

8.1 SIKRINGSSONE - FRISIKT

- Terreng i frisiktsoner skal ikke være høyere enn tilstøtende vegbane, og vegetasjon eller andre tiltak skal ikke være høyere enn 0,5 meter i forhold til vegbane.

8.2 FARESONE - FLOMFARE

- Eventuelle nye kryssinger må utføres på en slik måte at de ikke påfører nærliggende områder økt ulempe eller økt flomfare. Som et utgangspunkt bør kryssinger dimensjoneres slik at nærliggende områder ikke får økt ulempe ved en vannmengde tilsvarende 200-årsflom + klimapåslag.
- Innenfor området vist som hensynssone flomfare tillates det ikke ny bebyggelse før terrenget er hevet for aktuelle tomter og kryssinger som kan ha betydning for flomhøyden er etablert iht punktet over.

8.3 FARESONE - HØYSPENT

- Det kan ikke etableres bebyggelse innenfor hensynssonen før aktuelle linjer er lagt i bakken.

9. BESTEMMELSESONMRÅDER

9.1 UTFORMING

- Innenfor #1, #2, #3 og #4 er det ikke tillatt å planere eller grøfte langs skiløypa. Rydding av trær og busker er tillatt. Eventuelle stier langs skiløypetraseen skal etableres som gangbaner i tre/ klopp. Turvegen skal legges på duk, tranles eller tilsvarende.
- Innenfor #5, #6 og #7 skal veger og parkeringsplasser som ligger på myr, legges på duk.

Dato.....

.....