

PLANBESTEMMELSER/ FØRESEGNER

Detaljregulering for Skardhei, Åseral kommune

Plan-ID 2022095

Dato: 01.03.2023

Revidert: 23.06.2023

1. FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av VVA til eksisterende fritidsbeboliger, regulere nytt felt med fritidsbebyggelse med tilhørende teknisk infrastruktur, samt grøntstruktur i området.

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 Før KV2 brøytes/ benyttes som vinterveg, skal nye skiløypetraséer være tilrettelagt for løypekjøring.

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

2.6 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, vindusinndeling, materialer, farge og murer som harmonerer med omkringliggende bygninger og natur.
- Det skal etterstrebes 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 i grøntområder, men da skal terrenget tilbakeføres og revegeteres.
- Det er ikke tillatt med flaggstang eller vindturbin.
- Det er tillatt å etablere energibrønner med tilhørende bod til teknisk rom, småbygg for trafo, sentraler og pumpestasjon innenfor områder for fritidsbebyggelse, FL og LSN.
- Mindre endringer i vegers horisontal- og vertikal-kurvatur kan gjøres for å tilpasse vegene til terrenget. Det samme gjelder for plassering og utforming av parkeringsplasser, skiløyper og turstier.

- Skråningsutslag fra veger (KV, AVT og AVG), parkeringsplasser (PP) og skiløyper (SKI), samt fylling/ skjæring fra fritidsboligtomter og LSN kan etableres innenfor tilgrensende formål.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 FRITIDSBEBYGGELSE, FBF og H

Generelt

Eksisterende fritidsboliger er benevnt med FBF1-FBF50 i plankartet

Nye fritidsboliger er benevnt med FBF51-FBF54 og H1-H76 i plankartet (*NB: H11, 26, 30, 41, 49, 54, 55, 62, 64 og 66 er tatt ut av planen*)

- Rom for varig opphold kan kun legges til hovedbygningen
- Utenfor hytten er det kun tillatt å etablere fast dekke (grusede, asfalterte og steinbelagte arealer) til parkeringsplasser, snuareal, samt gangareal/ stier mellom parkering, veg, hytte og bod. Øvrig terreng som opparbeides skal jordkles for etablering av stedlig vegetasjon. Terrasser o.l. er tillatt.
- H1-H76 skal kobles til energibrønner

Unntak ved samtidig byggemelding

Bestemmelsene gjelder kun for H1-H76

- Ved samtidig byggemelding av to eller flere nabotomter, kan tomtegrenser justeres.
- Ved samtidig byggemelding av en gruppe nabotomter, kan bestemmelser for takformer, takvinkler og terrengtilpassing fravikes. Bestemmelsen forutsetter at gruppen med nabotomter har en naturlig sammenheng (eksempelvis H12-H14 eller H42-H45), og at tomtene gis gode arkitektoniske og landskapsmessige kvaliteter.

Material og takform

- Kledning skal i all hovedsak være tre. Innslag av naturstein og solcellekledning er tillatt.
- Det skal brukes mørke jordfarger (brun og svart), eller ubehandlet/ naturlig grånet treverk.
- Det er tillatt med saltak og pulttak på alle tomter. I H1-H76 kan det også etableres flatt tak.
- Takvinkel skal være mellom 25 og 32 grader i FBF1-FBF54
- Takvinkel skal være mellom 0 og 35 grader i H1-H76
- Taktekking skal være takstein med integrerte solceller, grasstak, tretak. På flatt tak er det i tillegg tillatt med shingel.
- Eksisterende hytter (FBF1-50) kan viderefører dagens taktekking på både eksisterende bebyggelse og eventuelle tilbygg/ utvidelser
- Påler/ søyler skal være mørke (brun eller svart/ mørkegrå), ubehandlet/ naturlig grånet treverk eller kledd med naturstein.
- Solceller (kledning, takstein og paneler) skal være gråe/ svarte og ligge parallelt med flaten de er montert på.

Byggeavstand og byggegrenser

- Hovedbygningen kan plasseres inntil 4m fra vegkant/ kjørebaneant.
- Hovedbygningen kan plasseres inntil 2m fra formålsgrænse mot LF og TV. Bestemmelsen gjelder kun for H1-H76.
- Hytter kan plasseres nærmere enn 4m fra tomtegrænse. Brannkrav skal løses i fritidsboligen som ligger nærmere enn 4m.
- Kommunen kan godkjenne at bod kan plasseres inntil 1m fra nabogrense og inntil 2,5m fra grænse mot vegkant/ kjørebaneant.
- Både parkeringsplasser på terreng som står normalt på veg og parallelt med veg kan plasseres inntil 2m fra vegkant slik at vegareal blir en del av manøvreringsarealet. Langs KV5 kan parkeringsplasser etableres som langsgående parkering, helt inntil vegkanten.
- På tomtene som ligger nærmest fylkesvegen er det angitt byggegrænse mot fylkesveg. For øvrige tomter gjelder avstandskravene over, også på siden mot fylkesveg og vann.

Biloppstillingsplasser

- Det skal avsettes 2 p-plasser per boenhet på felles parkeringsplass eller på egen tomt/ innenfor arealformålet fritidsbebyggelse.
- Tomter som skal ha parkering på egen tomt:
 - o FBF51-54
 - o H4, H8-18, H20, H21, H22, H27-68, H72-76
- Tomter som kan etablere parkeringsplasser på egen tomt:
 - o FBF1-2, FBF5-11, FBF13-16, FBF18-19, FBF21-25, FBF34-35, FBF39, FBF42-43, FBF46-49

Utnyttelse, mønehøyde og planeringshøyde/ ok-gulv

- Pipe kan trekkes over maks mønehøyde

FBF1-FBF55:

Maks BRA, tomter uten parkering: 100m²

Maks BRA, tomter med parkering: 140m²

Høydebestemmelser for FBF1-FBF51:

Hyttene skal oppføres i en høyde. Kommunen kan godkjenne utnytting av loftsrom på tomter der dette kan passe.

Høydebestemmelser for FBF52-55

Maks mønehøyde: 6,0m over planert terreng.

Maks høyde planert terreng:

- FBF52: + 555,0
- FBF53: + 552,5
- FBF54: + 555,2
- FBF55: + 557,5

H1-H76

Maks BYA, tomter uten parkering: 80m²

Maks BYA, tomter med parkering: 120m²

Maks mønehøyde/ gesimshøyde:

7,5m over ok-gulv i nederste etasje ved takvinkel 15-35 grader.

5,0m over OK-gulv 1. etasje ved takvinkel 0-14 grader.

Terrengtilpassing H1-H63 og H67-H76:

Bygninger skal etableres på terrengtilpasset grunnmur eller påler. Parkeringsplasser og gangareal kan opparbeides med sprengning/ fylling. Nødvendige tiltak i terrenget for etablering av grunnmur og eller påler, samt fremføring av teknisk infrastruktur, er tillatt.

OK-gulv:

Laveste høyde mellom OK-gulv og eksisterende terreng skal ikke overstige 1m.

Grunnmur og tørrmur som fundament til bygninger:

Grunnmur med synlig høyde over 50cm skal kles med steinpanel eller bordforskales. Foten til muren skal ikke ligge mer enn 2,5m under OK-gulv.

Pilarer:

Høyden mellom bunnen av pilarer og OK-gulv skal ikke overstige 5,0m.

Terrengtilpassing H65:

OK-gulv:

OK-gulv skal være maks 0,5m høyere enn høyeste punkt på tilstøtende veg

Annet:

Fundamentering tilpasses tomtene og eksisterende terreng.

4.2 SKILØYPETRASE, SKI

SKI 1-5

- Skiløypene er interne skiløyper, som kan krysse bilveg.
- Løypene kan planeres i 5m bredde med nødvendige skråningsutslag. Langs hele traseene kan alle trær ryddes i en 8 meters bredde.

4.3 ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG, ØK

- Innenfor arealet kan det etableres pumpehus

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 TURVEG, TV

TV1

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

TV2-6

- Innenfor arealene kan det etableres gangsti/ atv-veg fra parkeringsplass til hyttetomt.

6. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 KJØREVEG, KV

- O_KV1 er offentlig veg
- KV2, 5, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17 og 18 (private veger) skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som for landbruksveg i vegklasse 3. Veg i vegklasse 3 skal bygges på skånsom måte og tilpasses omgivelsene. Mindre justeringer av vegkurvatur er tillatt.
- KV3, 4, 6, 10, 11, 12 og 13, er mindre veger som kan anlegges med minimum 3 meter kjørebane med tillegg for nødvendig skulder/ skråningsutslag og grøft tilpasset stedlige forhold.

6.2 ANNEN VEGGRUNN TEKNISKE ANLEGG, AVT

- Sideareal til veg/ grøft.

6.3 ANNEN VEGGRUNN GRØNTAREAL, AVG

- Sideareal til veg og skråningsutslag skal jordkles for etablering av stedegen vegetasjon.

6.4 PARKERINGSPLASSER, PP

- PP1-12 er parkeringsplasser som kan etableres for eksisterende tomter uten vegadkomst.
- PP13-18 er parkeringsplasser som skal etableres for nye tomter uten parkering på egen tomt

Parkerings-plass	Tomt	Parkerings-plass	Tomt	Parkerings-plass	Tomt
PP1	FBF3 og 4	PP8	FBF32	PP13	H1, 2 og 3
PP2	FBF12	PP9	FBF36, 37 og 38	PP14 og 15	H5, 6 og 7
PP3	FBF17	PP10	FBF29 og 30	PP16	H19
PP4	FBF20	PP11	FBF26 og 27	PP17	H23, 24, og 25
PP5	FBF40 og 41	PP12	FBF28	PP18	H69, 70 og 71
PP6	FBF44 og 45				
PP7	FBF31				

7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

7.1 FRILUFTSFORMÅL, FL

- Område kan skjøttes som skog.
- Innenfor formålet kan det anlegges nødvendig skråningsutslag fra veger og skiløyper. Fyllinger skal jordkles og sås med stedlige masser.
- Det kan etableres stier fra parkeringsplasser til fritidsboliger

7.2 SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE, LSN

- Det kan etableres driftsbygning(er) og lagerplass
- Bygg skal plasseres innenfor angitte byggegrenser
- Det kan etableres forstøtningsmur. Plassering kan fravike fra angitt plassering i plankartet, men ikke legges nærmere vegen.
- Bygg skal etableres med OK-gulv på kote +522 eller høyere.

8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

8.1 FRILUFTSFØRMÅL I SJØ OG VASSDRAG, FLV

- Det skal ikke gjøres terrenginngrep innenfor områdene.

9. BESTEMMELSESONRÅDER

9.1 BESTEMMELSESONRÅDE #1 og #2

- Grensen for bestemmelsesområdet må ikke forveksles med byggegrense. Innenfor bestemmelsesområdet skal parkeringsplasser legges på duk eller tilsvarende, og bygninger skal etableres på påler. Bestemmelsen kan fravikes dersom det kan dokumenteres at det ikke er myr i det aktuelle området.

10. HENSYNSSONER

10.1 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.

10.2 FARESONE - HØYSPENT

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

Dato.....

.....