PLANFØRESEGNER

Detaljregulering – Vest Åråhovde

PlanID: 082720180001

Dato: 10. mars 2021

Revisjonsdato:

Vedtaksdato i kommunestyret:



§ 1 Føremålet med planen

Føremålet med detaljplanen er å legge til rettes for fleire hytter i tilknyting til eksisterande hyttefelt. Planen skal ivaretaka omsynet til natur og landskap.

§ 2 Arealføremål i planen

§ 2.1 Område for bygningar og anlegg

- Fritidsbusetnad, frittliggjande, BFF
- Energianlegg BEA, Nettstasjon

§ 2.2 Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Køyreveg, SKV
- Annan veggrunn SBG
- Parkeringsanlegg SPP

§ 2.3 LNF

- Friluftsføremål

OMSYNSSONER

Faresone ras- og skredfare.

§ 3 Felles føresegn

a) Byggjesøknad skal innehalde detaljerte teikningar i plan, snitt, oppriss og perspektiv av det omsøkte tiltaket, inkludert plan for utandørs tiltak. Inngreps- og planeringshøgder skal framgå av søknaden. Eksisterande bygg og anlegg inntil tomta det søkjast tiltak på skal synast i plan og perspektiv eller snitt. Vedlegg til byggjesøknaden skal innehalde digitale data av plasserte tiltak i samsvar med sosi-standard eller kof.
b) Det er høve til å leggje underjordiske anlegg som kablar og røyr i heile planområdet. Grøfter skal om mogleg følgje vegtraséane, subsidiært eige-domsgrenser i utbyggingsteigar. Koplingspunkter skal vere tilgjengelige frå veganlegg og liggje utanfor føremålet Bff.
c) Det skal utarbeidast teknisk plan for heile planområdet under eitt. Planen skal innehalde underjordiske anlegg, overvasshandtering og planeringshøgder for infrastruktur. Eksisterande VA- og straumgrøfter skal målast inn og synast i teknisk plan. Nye VA- og straumgrøfter skal lokaliserast og utformast med høve til å erstatte eksisterande anlegg der dette kan verte naudsynt.
d) Flaggstang og gjerde er ikkje tillete.
e) Jordskjeringar og fyllingar skal dekkjast til med jord, og elles gjevast ei tiltalande utforming. I bratt terreng er det høve til å lage støttemurar av naturstein til terrassering. Murhøgda skal ikkje overstige 2,5 m.
f) Inngrepsområde skal re-vegeterast med massar frå staden seinast 2 år etter at det er gjeve ferdigattest.
g) Om det syner seg først medan anleggsarbeidet er i gong at arbeidet kan verka inn på automatisk freda kulturminne skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktast og arbeidet stansast i den utstrekninga det kan røre ved kulturminnet. Kulturstyresmaktene avgjer snarast mogeleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan halda fram og vilkåra for det. Fristen kan forlengjast når særlege grunnar talar for det, jfr. Kulturminnelova § 8, andre leden.
h) Alle tomtene skal knytast til felles offentleg vass- og kloakkanlegg i tråd med pbl §§ 27-1 og 2 andre til fjerde ledd, jf. pbl § 30-6.

§ 4 Føresegn til arealføremåla

§ 4.1 Frittliggjande hyttebusetnad

§ 4.1.1 Generelle føresegner

a) Bygningshøgder skal bereknast frå overkant golv, jfr. tabell pkt. 4.2.1 g). Grunnmur skal ikkje vere synleg meir enn 50 cm over planert terreng, med mindre underetasje er tillete.
b) Ikkje utbygde delar av byggjeområda skal i størst mogleg grad oppretthaldast som urørte naturareal. Grense for inngrep skal synast i søknad om tiltak.
c) Langs med vegar skal tomtearealet i ei breidde på 4 m frå vegkant brukast til snøopplag om vinteren.
d) Det skal etablerast 2 biloppstillingsplassar per tomt. Plassar skal synast i situasjonsplanen til byggjesøknad.

e) Alle bygningar skal ha trepanel, laft eller stavlaft. Hovudinntrykket skal vera ståande trepanel. Tilleggsbygg kan ha liggjande trepanel. Bygningane skal ha mørke jordfarger.
f) Tak skal tekkjast med torv, tre eller naturstein.
g) Saltak skal ha med takvinkel 22 º – 36º.
h) Pulttak kan nyttast, mellom 11 º – 17º. Ved bruk av pulttak gjeld høgdekravet for høgaste gesims.
i) Det er høve til å gjere einingane tilgjengelege for utleige gjennom eit kommersielt utleigeselskap.
j) Bygningar innreia til opphald skal plasserast innanfor byggegrenser på 4,0 m på tomtene. Garasje og bod kan plasserast nærare enn 4 meter frå nabogrense.
k) Byggegrense inntil veg er 5 m.

§ 4.1.2 Fritidsbustadar, Bff

a) Tomtene har regulerte, bindande tomtegrenser.
b) Mønehøgda i tabellen nedanfor er **rådgjevande**, med toleranse på +/- 0,5 m. Endeleg overkant golvhøgde (OKgolv) /mønehøgde i moh vert fastsett i byggesaksbehandlinga.
c) Mønehøgder for hovudbygg («M-høgde»)skal ikkje overstige verdiane i tabellen nedanfor. Mønehøgde for sekundærbygg skal ikkje overstige 4,5 m.
d) Tilleten BYA er oppført i tabell, parkering for 2 bilar er IKKJE inkludert.
e) Største tilletne hovudbygg er 160 m2.
f) På kvar tomt kan det vera inntil 2 bygningar.
g) Det skal byggjast underetasje på tomtene som synt i tabellen nedanfor. Underetasjen skal vere omslutta av terreng på 3 kantar.
h) Utnyttingstabell:

Toleransekrav for overkant golv: +/- 0,5 m. Angitt mønehøgde er det maksimalt tillate, og målast frå overkant golv i lågaste etasje.

tomt	*BYA, m²*	*Overk. golv, moh*	*Møneh. i m*	
H1	155	876, nedre plan	7	Skal ha underetg.
H2	155	874, øvre plan	7	Skal ha underetg.
H3	155	880, øvre plan	7	Skal ha underetg.
H4	155	885, nedre plan	7	Skal ha underetg.
H5	175	885	6	Skal ha underetg.
H6	175	890	6	
H7	175	892,5	6	
H8	175	900	5,5	
H9	175	901	6	
H10	175	898	5,5	
H11	175	898	5,5	
H12	155	907, øvre plan	7	Skal ha underetg.
H13	155	908,5	5,5	
H14	175	908,5	5,5	
H15	175	903	6	
H16	175	907	6	

§ 4.1.2 Energianlegg, BEA

Nesttstajon

§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl 12-5 nr. 2)

Køyreveg, SKV

a) Vegar skal i hovudregelen ikkje ha større stigning enn 1:10. På enkelte strekningar kan det tillatast brattare stigning.
b) Vegbreidder (køyrebanebreidde) er påført plankartet.
c) Føremålet har «annan eigarform, privat».

Annan veggrunn – grøntareal, SBG

a) Føremålet skal brukast til snøopplag.
b) Føremålet skal ha eit grønt preg og skal utformast som grøntanlegg tilhøyrande tilstøytande utbyggingsteigar.
c) Avkøyringar til tomtene kan etablerast over føremålet.
d) Føremålet har «annan eigarform, privat».

Parkeringsplassar på grunnen, SPP

a) Føremålet skal nyttast til biloppstillingsplassar for fritidseiningar utanfor planområdet, i samsvar med privatrettslege avtalar, samt gjesteparkering.
b) På plassen kan etablerast ladestasjon for el-bilar.
c) Tomt H8 har tilkomst frå SPP.

§ 4.3 LNFR, (pbl 12-5 nr. 5) LF

a) Areal skal vera tilgjengelege for alle innan planområdet.
b) På areala kan byggjast anlegg og tiltak som er til gagn for friluftsliv og sosialt samvær, så som bålplassar, bord benkar og leikeutstyr, stiar.
c) Hyttevél forvaltar areala innan føremålet.

Omsynssoner (pbl 12-5 nr. 6)

Innafor angitt sone kan ikkje byggjast bygningar og anlegg for varig opphald.

§ 5 Rekkefølgjekrav

a) Saman med søknad om byggjing av teknisk infrastruktur (VVA) skal det leggjast ved teknisk plan og denne skal på førehand vera godkjent av teknisk avdeling.
b) Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for første hyttebygg skal teknisk infrastruktur som dekkar behovet for aktuell tomt vera utbygt.
c) Utbyggjingsavtale skal framforhandlast og regulere vilkåra for utbygging.
d) Rekkjefølgekrav kan avløysast av Utbyggingsavtalen.

Revidert etter administrativ gjennomgang den 10. mars 2021.

Hallvard Homme

Varsel om oppstart av planarbeid: 13. februar 2018

1. handsaming i det faste utvalet for plansaker:

Utlagt til offentleg ettersyn i tidsromet:

2. handsaming i det faste utvalet for plansaker:

Eigengodkjent i kommunestyret den:

_____

Stad, Dato Sign. Stempel