Reguleringsføresegner, Detaljregulering Støylsheia Sør

I medhald av Plan- og bygningsloven (PBL) av juni 2008, nr. 71, Kap. 12, §§ 12-1, 12-3, 12-5, 12-6 og 12-7 er det utarbeida Detaljregulering for Støylsheia Sør, del av gnr. 38, bnr. 4 m.fl. i Nissedal kommune med det føremål å legge til rette for hyttebygging med tilhøyrande infrastruktur. Planen er datert 7. juni 2010.

Rekkeføljeføresegner (Pbl. §12-7, nr. 10)

1. Det skal ligge føre godkjende tekniske planar for vatn og avlaup før det blir gjeve løyve til frådeling av enkelttomter.

2. Før byggeløyve til nybygg eller tilbygg blir gjeve, skal det vere ført fram leidningar for vatn og avlaup til den aktuelle tomta.

3. Før bruksløyve nr. 10 til ny hytte blir gjeve, skal avfallsbuene til saman ha kapasitet til å dekke heile utbygginga.

Felles føresegner (Pbl. §12-7)

a) Alle nye bygg og tilbygg til eksisterande, rekna for opphald av menneske, skal koplast til kommunalt vass- og avlaupsanlegg.

b) Synleg grunnmur eller annan underbygning skal utførast i betong eller naturstein. Overflata på betongmurar skal pussast, slammast eller forblendast med naturstein.

c) Byggingar skal utformast og plasserast slik at synlege terrenginngrep blir minst mogleg, avgrensa til det som er naudsynt for parkering, tilkomst og uteareal. Minimum 25 % av tomta skal vere utan inngrep.

d) Alle bygningar skal ha tak med ein mørk og matt farge, t.d. torvtak, mørke teglstein eller bord, og møne parallelt med høgdekotene. Vidare fasade av plank/panel, laft eller naturstein. Dersom det blir nytta plank/panel eller laft, skal treverket handsamast med/påførast jordfargar.

e) Køyre- og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast seinast samtidig med at byggegropa blir klargjort.

f) Ved ombygging og ny framføring av straumnett, skal kablar gravast ned. Koplingsstasjonar og trafoar kan førast opp i byggeområde eller i område for friluftsføremål.

g) Det er ikkje lov å setje opp flaggstenger eller lysmaster innanfor planområdet.

h) All hogst skal ta omsyn til bruken av arealet som hytteområde.

i) Veg og tekniske anlegg for vatn, kloakk og elektrisitet skal samlast mest mogleg og leggast i fellesgrøfter for å unngå unødvendige inngrep i

terrenget.

j) Dersom det ikkje er dokumentert at radonstråling ligg under faregrensa, skal det utførast byggtekniske tiltak (t.d. radonsperre) for å førebygge faren for radonstråling.

Nr. 1 Begg og anlegg

1.1. Fritidsbustader, frittliggjande EH 1 – EH 40 og H1 – H97

a) Det gjeld følgjande krav til utnytting av den enkelte tomt:

1) Utbygging kan ikkje settast i gong før det er ført straum, veg, vatn og avlaup fram til tomta.

2) Det er ikkje lov å føre opp meir enn ei hytte med 1 bueining og eit sekundærbygg (garasje, bod, uthus) pr. tomt. Sekundærbygg skal plasserast nært hytta, høgst 10 meter frå planlagt hytte og maksimalt 5 meter frå eksisterande hytte. Sekundærbygg skal vere uisolert og med maksimalt bruttoareal (BTA) 30 m^2. Hyttene skal ha møneretning parallelt med høgdekotene eller framherskande terrengformasjonar.

3) Ny hovudbygning skal plasserast slik at x og y koordinaten for den einskilde tomt i vedlagte koordinatliste kjem innanfor bygningens grunnmur/fasade. Vedlagt koordinatliste - datert 07.06.10

4) Maksimalt bebygd areal pr. tomt – BYA inklusive 2 parkeringsplassar:
   - Tomtene EH 1 – EH40, H1-H25, H28-H33, H35-H38 og H40-97: **BYA = 186 m^2.**
   - Tomtene H26, H27, H34 og H39: **BYA = 136 m^2**.

5) Maksimal mønehøgde
   - Tomtene EH 1 – EH40, H1-H25, H28-H33, H35-H38 og H40-97: **6,0 meter.**
   - Tomtene H26, H27, H34 og H39: **8,5 meter.**

6) Maksimal gesimshøgde på hovuddelen av bygget (unntatt ark, takoppløft):
   - Tomtene EH 1 – EH40, H1-H25, H28-H33, H35-H38 og H40-97: **3,5 meter.**
   - Tomtene H26, H27, H34 og H39: **6,0 meter.**

7) På følgjande tomter er det lov å bygge midtskip/tversoverloft på følgjande vilkår:
   - Tomt H4-H7, H11-H15, H17-H19, H35, H38, H40, H42, H45,-H47, H74-H76, H84, H85, H87, H89 og H90
   - Maksimal mønehøgde på midtskip/tversoverloft: **7,5 meter.**
   - Takvinkel skal vere lik eller slakare enn takvinkelen på hovudhytta.
   - Breidda på midtskip/tversoverloft skal harmonere med lengda på hovudhytta.

   - Dersom det blir bygd hytte i 1 etasje, med eller utan ark, på tomt H26, H27, H34 og H39, er maksimal fyllingshøgde på tomta 3 meter målt horisontalt frå fyllingsfot til fyllingstopp.

8) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,75 meter, unnateke bygg med kjellar/ underetasje der terrenget naturleg kan blire tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger.

9) Takvinkel: 22 - 34°.

10) Det er ikkje lov å ha flaggstong eller lysmast på tomta.

1.3. Renovasjonsanlegg, Avfallsbu

a) Innanfor områda kan det oppførast naudsynte bygningar for innsamling av avfall, samt etablerast servicetilbod (postkassestativ, informasjonstavle ol.)

b) Det er fastsett følgjande krav til utnytting:

1) Maksimal prosent bebygd areal (%-BYA) = 75%.
2) Maksimal mønehøgde: 5,5 meter.
3) Maksimal gesimshøgde: 3,5 meter.
4) Takvinkel 22 - 34°.
5) Tilkomst skal dimensjonerast for køyretøygruppe ”Liten lastebil”.
6) Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. 100 m² grunnflate bygning - på terreng.

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Køyreveg, privat

Ingen føresegner, sjå juridisk bindande liner på plankartet.

2.2 Anna veggrunn, grøntareal

a) Vegskråningar skal pussast og om nødvendig tilførast vekstmedium.

b) Det er ikkje lov å setje opp veglys.

Nr. 5 Landbruks, Natur og Friluftsområder, samt reindrift

5.1 Friluftsformål

a) På grunnlag av godkjend teknisk plan kan det gravast ned naudsynte leidningsanlegg (vatn, avlaup, straum, telefon, TV - kabel med meir) i område avsett til friluftsføremål. Terrengformasjonar og vegetasjon skal takast vare på/førast tilbake.

Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

6.1 Friluftsføremål i sjø og vassdrag

Ingen føresegner

7. Hensynssoner (Pbl. § 12-6)

7.1 a) Sikringssone, Frisiktsoner ved vei

a) Terrenget i frisiktsona skal ikkje vere høgare enn 0,5 meter over tilstøytande vegbane.

b) Det skal ikkje vere sikthindrande vegetasjon eller gjenstandar høgare enn 0,5 meter over bakken innanfor frisiktsona.

Vegårshei den 7. juni 2010

For Plankontoret H. H. AS

____

Erling I. Å. Aas
Jordskiftekandidat, Arealplanlegger

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVA:

Varsel om igangsett planarbeid:		**29.04.09**
Handsama 1. gong i kommunen:	**F-sak 0xx/2010**	**24.06.10**
Utlagt til offentleg ettersyn i perioden:		**dd.mm.10 - dd.mm.10**
Handsama 2. gong i kommunen:	**F-sak 0xx/2010**	**dd.mm.10**
Vedteken i kommunestyret:	**K-sak xxx/2010**	**dd.mm.10**

Nissedal den ……………

……………………………………… ………………
Ordførar Stempel

Revidert:	**Dato:**	**Signatur:**

Vedlegg:

Koordinatliste med punkt som skal ligge innanfor grunnmuren på hovudbygningen på kvar tomt:

Tomt, nr	X-koordinat	Y-koordinat	Merknad
H1			Sjå byggegrenser på plankartet.
H2	6544154.393	480296.534	
H3	6544121.571	480306.529	
H4	6544092.090	480282.840	
H5	6544122.750	480263.280	
H6	6544133.296	480231.956	
H7	6544151.377	480258.863	
H8	6544194.268	480243.487	
H9	6544185.818	480157.047	
H10	6544153.960	480152.312	
H11	6544122.926	480182.024	
H12	6544102.761	480217.880	
H13	6544069.017	480238.775	
H14	6544073.776	480180.434	
H15	6544107.680	480138.535	
H16	6544040.408	480182.224	
H17	6544023.048	480150.451	
H18	6544037.052	480098.953	
H19	6544004.339	480098.267	
H20	6543943.021	480136.635	
H21	6543969.257	480153.189	
H22	6543974.381	480209.347	
H23	6543998.678	480259.293	
H24	6544031.016	480235.248	
H25	6544003.193	480295.322	
H26	6543898.830	480139.920	
H27	6543879.395	480106.323	
H28	6543881.255	480208.120	
H29	6543897.413	480249.769	
H30	6543917.400	480295.495	
H31	6543843.896	480277.387	
H32	6543793.801	480246.970	
H33	6543763.672	480210.696	
H34	6543749.614	480187.373	
H35	6543728.124	480140.522	
H36	6543681.977	480161.995	
H37	6543629.580	480177.530	
H38	6543645.950	480207.270	
H39	6543678.908	480218.116	
H40	6543736.493	480285.266	
H41	6543764.712	480298.864	
H42	6543813.210	480304.210	

H43	6543757.860	480351.330	
H44	6543794.610	480372.370	
H45	6543805.412	480409.157	
H46	6543840.181	480408.239	
H47	6543870.231	480393.721	
H48	6543937.750	480333.370	
H49	6543938.941	480370.329	
H50	6543965.610	480388.420	
H51	6543976.517	480354.493	
H52	6543973.930	480324.160	
H53	6544050.732	480335.568	
H54	6544020.531	480358.901	
H55	6544040.863	480398.109	
H56	6544063.289	480368.686	
H57	6544091.133	480349.667	
H58	6544156.786	480359.390	
H59	6544294.544	480494.566	
H60	6544259.934	480401.677	
H61	6544241.921	480456.489	
H62	6544176.036	480490.521	
H63	6544136.982	480521.281	
H64	6544117.495	480559.410	
H65	6544092.647	480660.067	
H66	6544150.252	480641.606	
H67	6544135.500	480609.412	
H68	6544149.824	480561.807	
H69	6544171.462	480542.369	
H70	6544247.094	480516.258	
H71	6544218.020	480567.278	
H72	6544211.000	480596.596	
H73	6544178.590	480637.774	
H74	6544216.706	480631.385	
H75	6544260.080	480593.000	
H76	6544302.604	480679.670	
H77	6544224.887	480710.924	
H78	6544208.129	480678.817	
H79	6544177.420	480683.670	
H80	6544153.920	480709.120	
H81	6544109.270	480710.406	
H82	6544077.760	480696.317	
H83	6544022.382	480658.622	
H84	6543953.160	480578.580	
H85	6543908.499	480565.773	
H86	6543915.890	480605.630	
H87	6543940.140	480625.820	
H88	6543969.983	480645.623	
H89	6543978.604	480682.115	
H90	6544020.746	480748.880	
H91	6544057.550	480733.378	

H92	6544110.810	480787.090	
H93	6544135.210	480815.630	
H94	6544173.494	480810.086	
H95	6544149.183	480758.006	
H96			Sjå byggegrenser på plankartet
H97	6544210.301	480800.924	