

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING FAREVASSKNUTEN LJOSLAND, ÅSERAL KOMMUNE

Vedtatt i kommunestyret 29.09.2011, sak. nr. 11/39

Pkt.1; GENERELT

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Fritidsbebyggelse – frittliggende, 1-44
- Fritidsbebyggelse – konsentrert, B1 –B3
- Fritids- og turistformål, utmarksbasert reiseliv, N1
- Renovasjon/kommunalteknisk anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Privat vei

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- Friluftformål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

HENSYNSSONE

- Faresone

Pkt.2; BEBYGGELSE OG ANLEGG;

2.1; Område for fritidsbebyggelse - frittliggende, 1 - 44

- Innenfor områdene avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse kan det oppføres en hytte på hver tomt. Det tillates ikke deling av tomtene.
- Det tillates oppført frittliggende bod/uthus med BYA på inntil 15 m², maks mønehøyde 4 meter over gjennomsnittlig terreng.

- Hyttene skal i hovedsak ha kledning av tre, av type villmarkspanel, laft, stav, hogd kledning eller tilsvarende. Synlig murvegg høyere enn 0,5 meter skal kles med panel, naturstein eller lignende. Det skal legges vekt på at bygningene får et tiltalende ytre på alle frittstående sider.
- Ved byggesøknad skal det sendes inn nødvendige planskisser/snitt/profiler som viser plassering av bygg, tilkomstvei, parkering, eventuelle murer, nytt og opprinnelig terreng etc. Det skal også sendes inn stikningsplan som viser tiltakets plassering, inkl. høydeplassering.
- Maksimalt tillatt høydeplassering, nytt planert terreng, er angitt på reguleringsplanen.
- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for tomtene er 160 m², inkl. bod/uthus, for tomter med enkelthytter.
- På tomtene 1, 2, 4, 8, 11, 13, 16, 17 og 23 kan det oppføres enmannshytter eller tomannshytter, med maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) 240 m², inkl. bod/uthus. For tomtene 11, 13 og 23 er maks. tillatte BYA 160 m².
- Mønehøyde måles fra nytt terreng angitt på plankartet. Det er fastsatt følgende maks. tillatte mønehøyder:

Tomt nr.	Mønehøyde
34 – 44	4,5 m.
1 – 8 25 - 33	5 m.
9 – 10 12 14 – 22 24	6 m.
11, 13 og 23	7 m.

- Tomtene 11, 13 og 23 skal bygges med underetasje, hvor minimum hele bakveggen skal tilbakefylles.
- For tomtene 1 – 3 og 34 – 44 settes det krav til at møneretningen skal være i samsvar med angitt bygg på reguleringsplanen. Møneretning = retning på byggets lengste side. Det tillates ikke bygg med kvist/oppstugu på nevnte tomter.
- Alle bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 20 – 35 grader. Taktekkingen skal være torv.
- Synlig del av skorstein skal kles med naturstein.
- Det skal brukes mørkebrun eller sort beis/farge på bygningene.
- Hver boenhet skal ha minst to parkeringsplasser på egen grunn. Disse skal opparbeides samtidig med opparbeidelsen av tomta. En av plassene kan være i carport/garasje integrert i hytta, og vil da medregnes i bebygd areal.

- Hyttene skal ha støpt såle eller grunnmur. Grunnmuren skal være så lav som mulig over planert terreng. Det kan brukes pilarer i samband med terrasser og lignende.
- Parabolantenne og flaggstang er ikke tillatt på hyttene/tomtene.
- Alle kabler skal legges i bakken.
- Gjerde er normalt ikke tillatt, men det kan tillates nødvendige sikringsgjerder.
- Vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Fyllinger og skjæringer skal i størst mulig grad jordkles og tilsås.
- Byggegrense mot regulert vei er 3 meter, mot regulert friluftsområde 2 meter og mot nabogrense normalt 4 meter, dersom det ikke inngås avtale/samtykke om å bygge nærmere.

2.2; Fritidsbebyggelse – konsentrert, B1 – B3

- For disse områdene skal det utarbeides detaljplaner før utbygging, jfr. plan og bygningslovens § 12-3.
- Utnyttelsesgrad for område B3 er maks. 40 % BYA. Maks tillatte mønehøyde for B3 er 6,5 m. over nytt terreng. Planeringshøyde og type bygning fastsettes i detaljreguleringsplan.
- Det må utarbeides egne landskapsanalyser for områdene, i forbindelse med detaljreguleringen.
- Områdene kan planlegges med enkelt hytter/konsentrert fritidsbebyggelse/leiligheter. Bygninger skal oppføres med saltak.
- Det skal opparbeides minst 1,5 parkeringsplass pr. leilighet. Parkeringsplassene kan anlegges på felles parkeringsplass eller i tilknytning til den enkelte leilighet.
- Gjennom område B2 må det legges til rette for adkomstvei til næringsområde, N1. Det må også tilrettelegges for gangvei gjennom området, mellom vannene nord og syd for byggeområdet.

2.3; Fritids- og turistformål, utmarksbasert reiseliv, N1

- For dette området skal det utarbeides detaljplan før utbygging, jfr. plan og bygningslovens § 12-3. Det skal utarbeides felles detaljreguleringsplan for N1 og B2. I denne må rekkefølgekrav mellom utbygging av områdene N1 og B2 vurderes nærmere. Ved utarbeidelse av plan skal det tas særlige hensyn slik at en unngår en privatiserende effekt mot vannet sør for B2.
- Det må utarbeides egen landskapsanalyse for området, i forbindelse med detaljreguleringen.

- Området skal benyttes til utmarksbasert reiseliv i samsvar med kommunedelplanen. Det åpnes ikke for virksomhet basert på fradelte/seksjonerte enheter for salg/tilbakeleie.

2.4; Renovasjon/kommunalteknisk anlegg

- I disse områdene kan det plasseres trykkøkingsstasjoner, pumpestasjoner, trafoer, avfallsbuer, avfallscontainere, etc. Utførelsen/utseende skal være av samme standard som slike anlegg i andre felt i området.

Pkt.3; SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1; Privat vei

- Skal opparbeides som vist på planen. Veiene skal asfalteres. Mindre justeringer av veienes plassering og høyde kan godkjennes.
- Veiskråninger/skjæringer skal i størst mulig grad jordkles og tilsås.
- Kjøreveien er regulert som privat vei.
- Veiskråninger/skjæringer kan anlegges på tilgrensende arealer.

Pkt.4; LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

4.1; Friluftsmål

- Det er ikke tillatt å drive virksomhet som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Innenfor området skal det ikke oppføres bygg eller utføres tiltak som er i strid med bruken av området som friluftsområde. Vegetasjon kan tynnes ut og pleies.
- Eventuelle fellesanlegg for vann/avløp/kabler kan tillates. Alt arbeide skal utføres med minst mulig terrenginngrep, og terrenget skal i størst mulig grad tilbakeføres til sin opprinnelige form. Alle kabler/ledninger skal legges i lukkede grøfter.
- Nødvendige tekniske anlegg som trykkøkingsstasjoner, høydebasseng og trafoer kan plasseres i området.
- Veiskråninger kan anlegges i området, der det er nødvendig. Fjellskjæringer kan avfases/utslakkes inn i friluftsområder, og jordkles for å gi en bedre terrengtilpasning.
- Skiløyper, turløyper, akebakke, skøytebane, belysning, og mindre lekeanlegg som fremmer bruken av området, kan etableres i friluftsområdene. Skriftlig samtykke må innhentes av grunneier før eventuell søknad sendes kommunen for godkjenning.
- Nødvendige sikringstiltak kan utføres i området.

- Eventuell kantvegetasjon langs vann og vassdrag skal bevares, jfr. vannressurslovens § 11.

Pkt.5; BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

5.1; Friluftsområde i sjø og vassdrag

- Det kan legges til rette for bading og skøyting med tilhørende aktiviteter.

Pkt.6; HENSYNSSONE

6.1; Faresone - rasfare

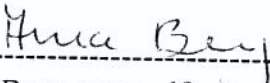
- Utbygging i disse områdene krever rassikring godkjent av fagkyndige.

Pkt.7; FELLESBESTEMMELSER


- Det er ikke tillatt med private servitutter som er i strid med disse bestemmelsene.
- Bygningsmyndighetene kan, når særlige grunner foreligger, gjøre unntak fra disse bestemmelsene, innenfor rammene i plan- og bygningsloven.

Pkt.8; REKKEFØLGEKRAV

- Virksomheten i næringsområdet N1 skal være i drift før det tillates utbygging i delområdene B2 og B3
- Før opparbeiding av feltet Farevassknuten kan ta til må det være gjennomført tiltak langs Ørnefjellveien i form av opparbeiding av 2-3 møteplasser, samt skilting med sone 30 km/t. Det skal i tillegg gjøres breddutvidelse av eksisterende tilkomstveg gjennom Ørnefjell II.
- Opparbeiding av løype L1 og L2 jamfør plankartet, skal skje samtidig med opparbeiding av veier og tomter i feltet. L1 skal opparbeides for helårsbruk i 5 m. bredde. I midten skal det anlegges en gruset sti på 1,5 – 2 m bredde. L2 skal opparbeides som tursti med bredde 1,5 m. Der dette krever store terrenginngrep tillates en smalere sti på kortere strekninger.



Arna Berg, varaordfører

 Åseral kommune
1540 ÅSERAL
Org. nr. 973 431 217