

Reguleringsbestemmelser for Eidsto, gnr. 14 bnr. 198, 216 og 228 i Vrådal i Kviteseid kommune.

Vedtatt i kommunestyret 25.03.10, sak 013/10.

1. INNLEDNING

Planenes formål er å legge tilrette for utvidelse av dagens renseanlegg/pumpestasjon, nye parkeringsplasser, forretningsbebyggelse, opprustning av småbåthavn og sikring av dagens friområde/ hestebeite.

Avgrensing av planområdet er vist med reguleringsgrenser på plankartet. Innenfor planområdet er arealene regulert i henhold til plan- og bygningslovens §25 til følgende formål:

Byggeområder

Områder for forretning OF1

Offentlige trafikkområder

Kjøreveg og parkering OFV1 - OFV2
Annen veggrunn AV1 - AV3
Gang- og sykkelveg GS1
Offentlig småbåthavn (Gjestebrygge) OS1

Friområder

Offentlig friområde FRI1 - FRI3

Spesialområder

Småbåtanlegg (land) SAL1
Småbåtanlegg (sjø) SAS1
Kommunalteknisk drift KD1 - KD2
Frisiktsone ved vei FV1- FV2

2. FELLESBESTEMMELSER

Generelt.

- 2.1. Inngrep skal planlegges og utføres slik at det blir gode overganger til eksisterende terreng og vegetasjon.
- 2.2. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få oppført bygg, veger, parkeringsplasser og ledningsnett.
- 2.3. All bebyggelse skal knyttes til offentlig vann- og avløpsnett.
- 2.4. Traséer for ledningsnett som ikke kan legges i og langs veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon.
- 2.5. Utbygger har ansvar for å sette i stand terrenget etter inngrep på den enkelte tomt.
- 2.6. Det skal dokumenteres at byggeområder ikke har radonstråling over tillatte verdier for byggegrunn. Eventuelt skal det gjennomføres kompenserende tiltak, radonsperrer etc.

Plankrav

- 2.7. Ved byggesøknad, skal det også foreligge planer for opparbeiding av utvendige anlegg med definisjon av grense for urørt terreng.
- 2.8. Teknisk plan for veger og kabelnett for området skal godkjennes i kommunen ved byggemelding før anleggsarbeider starter.

2.9. Områdene skal opparbeides med grøntanlegg o.l. som vist i illustrasjonsplan datert 28.01.10. Grøntanlegget skal være ferdig opparbeidet før bygningene kan tas i bruk (ferdigattest).

2.10. Illustrasjonsplanen skal følge reguleringsplanen og være retningsgivende for byggesøknadene.

2.11. For alle tiltak skal det stilles krav om universell utforming.

Rekkefølgekrav

2.12. Utbygging av småbåtanlegget skal skje etappevis, fra vest mot øst. 80% av de private båtplassene skal være utleid/solgt før de kan etableres.

3. REGULERINGSFORMÅL

3. Byggeområder

(PBL § 25,1. ledd nr. 1)

3.1. Område for forretning (OF1)

3.1.1. Område for forretning stadfester dagens arealbruk.

3.1.2. Parkering

Innenfor området skal det settes av plass til parkering.

4. Offentlige trafikkområder

(PBL § 25,1. ledd nr. 3)

4.1 Kjøreveg og parkering (OFV1 - OFV2))

4.1.1 Avkjøring og parkering skal organiseres og opparbeides slik illustrasjonsplanen viser. Det skal settes av plass til 1-2 HC-plasser. I frisktsoner kan det stå trær med diameter inntil 15 cm såfremt de er oppkvista til høyde minimum 2,7 m.

4.1.2 Området OFV1 opparbeides for øvrig med parkeringsplasser som vist i illustrasjonsplan. Terrengforskjeller skal fortrinnsvis tas opp med natursteinsmurer.

4.1.3 Innenfor området OFV2 kan det anlegges snuplass for semitrailer. Denne skal utformes i tråd med hva illustrasjonsplanen viser. Området skal for øvrig opparbeides med parkeringsplasser og grøntanlegg som vist i illustrasjonsplanen. Terrengforskjeller skal fortrinnsvis tas opp med natursteinsmurer.

4.2 Annen veggrunn (AV1, AV2 og AV3)

4.2.1 AV1 skal opparbeides med kantstein, kantsteinsparkering og belegg som vist i illustrasjonsplan.

I AV2 og AV3 kan det plantes trær så fremt de ikke er til hinder for frisktsoner.

Vegskjæringer og fyllinger arronderes med god tilslutning til sideterreng og revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet.

4.3 Gang- og sykkelveg (GS1)

4.3.1 Gang- og sykkelvegen har regulert bredde 3,0 m inkl. skulder. Gang- og sykkelvegen kan få fast dekke.

4.4 Offentlig småbåthavn (OS1)

Det skal avsettes flytebrygger til gjestehavn for småbåter, som vist i illustrasjonsplan, Dagens molo kan strammes opp med murte natursteinskanter ut mot vannet. For å få nok dybde til småbåthavna, kan det mudres ned til nødvendig dybde.

5. Friområder

(PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

5.1 Offentlig friområde (FRI1 - FRI2 - FRI 3)

5.1.1 Friområdet FRI1 skal skjøttes med tanke på å opprettholde dagens preg av åpent hestebeite/ grasmark. Det kan anlegges et grasfält som vist i illustrasjonsplan.

6. Spesialområder

(PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

6.1 Privat småbåtanlegg (land) (SAL1)

6.1.1 Det kan opparbeides brygge med murt natursteinskant ut mot vannet. Båtslipp kan anlegges.

6.2 Privat småbåtanlegg (sjø) (SAS1)

6.2.1 Det kan anlegges flytebrygger for småbåter som vist i illustrasjonsplan. Dagens molo kan strammes opp med murte natursteinskanter ut mot vannet. For å få nok dybde til småbåthavna, kan det mudres ned til nødvendig dybde.

6.3 Område for kommunalteknisk drift (KD1 - KD2)

6.3.1 Det kan bygges nytt renseanlegg/ny pumpestasjon innenfor området. Bygga skal tilpasses eksisterende bygg med tanke på volum, takvinkel, fargebruk, materialbruk m.v.

6.4 Frisiktsone (FV1, FV 2)

6.4.1. Innenfor frisiktsonen (5x80m) skal det være fri sikt over en høyde på 0,5m mot tilstøtende vegbane. I frisiktsoner kan det stå trær med diameter inntil 15 cm såfremt de er oppkvista til høyde minimum 2,7 m.