

Reguleringsplan for Straumsnes 14/55 Kviteseid ("Vrådal Brygge")

REGULERINGSBESTEMMELSER, GODKJENT I KOMMUNESTYRESAK 058/13 ENDRING DELEGERT SAK INTERKOMMUNALT PLANKONTOR 115/19 ENDRING I FORMANNSKAPSSAK 39/19 ENDRING I FORMANNSKAPSSAK 33/20

1 Generelt (PBL §12-5)

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Planens formål er å legge til rette for nye boliger og fritidsboliger med friluftsområder på land og sjø. Friluftsområdene er åpne for almenheten.
- 1.3 Utemiljøet og hovedplan i boliger og fritidsboliger skal få en størst mulig grad av universell utforming.

Prinsippet om universell utforming/krav til tilgjengelig bolig som er nedfelt i bygningsloven skal ivaretas i planleggingen og i kravene til det enkelte byggetiltak. Kravene til tilgjengelig bolig gjelder når disse er i en etasje og i 1. etasje når bygningen er i flere etasjer – dvs at det skal være full tilgjengelighet til hovedfunksjonene på 1. etasjes plan. Også enmannshytter vil planlegges og bygges etter kravene til tilgjengelig bolig.

Planområdet skal være tilgjengelig for bevegelsehemmede. Dette gjelder gangveier, adkomst til badeplass, fiskeplasser, båtplasser/brygger, lekeplasser m.v.

- 1.4 Avgrensing av planområdet er vist med reguleringsgrenser på plankartet. Innenfor planområdet er arealene regulert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 til følgende formål:

Byggeområder

Felt for boligbebyggelse og fritidsboliger F 2

Felt for fritidsboliger F3

Felt for fritidsboliger og boliger F1

Spesialområder

Friluftsområde (på land) FRI – LAND

Friluftsområde i sjø og vassdrag FRI – SJØ

Privat småbåtanlegg BÅT

Bevaring av anlegg, kulturminner K

Grøntområde, overgang gangsti/tomt med A1 beplantning og stein

- 2 -

2 Rekkefølgebestemmelser (PBL §12-5)

2.1 Delingstillatelser

Det blir ikke gitt delingstillatelser før det er ført fram elektrisitet, vei, vann og avløp til den aktuelle tomt.

2.2 Byggetillatelser

Det blir ikke gitt byggetillatelser før det er ført fram elektrisitet, vei, vann og avløp til den aktuelle tomt. Unntatt her er byggetillatelser til felles infrastruktur. Det blir ikke gitt byggetillatelser på enkelttomter før det er gitt byggetillatelser på all felles infrastruktur.

2.3 Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Det blir ikke gitt brukstillatelser/ferdigattester på bygg i byggeområde felt 1, 2 og 3 før det foreligger ferdigattest for all felles infrastruktur i planområdet.

2.4 Kulturminner

De automatisk freda kulturminna i form av to kullgroper (id 115825 og id 115826) i planområdet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

3 Fellesbestemmelser (PBL §12-5)

3.1 Søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak på den enkelte tomt, skal det vedlegges en situasjonsplan som viser bebyggelsens eksakte plassering, biloppstillingsplasser og atkomst.

3.2 Anlegg for VA, strøm

Hyttene skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett. Grøfter for vann og avløp, strøm etc. skal fortrinnsvis anlegges i vegtraseene. VA-tekniske anlegg skal tilfredsstillende kommunaltekniske standardkrav. Området kan ikke bygges før et slikt VA anlegg er etablert og godkjent. Pumpehus plasseres i henhold til planen.

3.3 Kulturminner

Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i §3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.

- 3 -

4 Byggeområdene (PBL §12-5, nr.1)

4.1 Utnyttelse

Samlet tillatt utnyttelse av den enkelte tomt skal ikke overstige 40 % BYA (tillatt bebyggt areal). Kommunen kan i særskilte tilfeller godkjenne en høyere utnyttelse

innenfor deler av feltet, eventuelt mot å kreve en tilsvarende lavere utnyttelse for den øvrige delen.

4.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal tilpasses til eksisterende terreng og plasseres i tilstrekkelig god avstand fra markerte topper og brinker/skrånninger.

Bygg skal plasseres minst 4,00 m fra eiendomsgrense og formålsgrense.

4.3 Bebyggelsens utforming

Bebyggelsens takform og takvinkel:

Felt F1: Sadeltak 22-35 grader, pulttak 10-35 grader eller flate tak 0-10 grader

Felt F2: Sadeltak 22-35 grader, pulttak 10-35 grader eller flate tak 0-10 grader

Felt F3: Sadeltak 22-35 grader, pulttak 10-35 grader eller flate tak 0-10 grader

Bebyggelsen skal ha utvendige farger som harmonerer med landskapet og omgivelsene.

Taktekkingen skal være takshingel, torv, skifer eller takstein i betong eller tegl på bygninger med sadeltak. På flate tak skal det benyttes takpapp/membran.

Fasademateriale skal være treverk/trepanel eller naturstein/mur.

Terrasseutforming og -størrelse skal tilpasses terrenget.

Det kan oppføres bod/uthus/garasje/anneks på inntil 70 m²der kommunen finner at forholdene er lagt til rette for det.

Det kan monteres solcellepanel på tak hovedbygg og bod/uthus/garasje/anneks.

4.4 Høyder

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overskride 9,0 meter fra gjennomsnitt terrenghøyde. Dette gjelder ikke tomtene 31 - 34 hvor maksimal mønehøyde skal være 7 m. Grunnmurer kan ha maks høyde på 2,50 meter. Grunnmurer over en høyde på 0,60 meter skal forblendes med stedegen naturstein. Pilarer kan ha en høyde på maks 0,6 meter.

Det kan anlegges underetasje der kommunen finner at forholdene er lagt til rette for det.

Eventuelle frittstående uthus/boder/garasjer/anneks kan ha en mønehøyde inntil 4,5 meter fra gjennomsnitt terrenghøyde.

4.5 Tomteinndeling

Tomteinndeling er vist på planen. Det må ved tinglyste heftelser sikres fri ferdsel på de turveier som går over enkelte av tomtene.

- 4 -

4.6 Andre tiltak

Det skal legges radonduk under bygning der det ikke er dokumentert stråling under grenseverdiene. Det skal sørges for gode utluftingsmuligheter i krypkjeller, kjeller og oppholdsrom.

Det er kun tillatt å sette opp godkjente gjerder på tomten. Forstøtningsmurer kan oppføres, men skal være oppført i naturstein.

4.7 *Utvendig belysning*

Det skal etableres utvendig belysning på hovedveg, gangveger og brygge.

4.8 *Brygger*

Etablering av brygger **i området for småbåthavn** i henhold til planen

5 Samferdsel/friluftsområder/renovasjon (PBL §12-5, nr.2)

5.1 *Veier og parkeringsplasser*

Samleveien gjennom området er inntegnet på plankartet. Bredden skal være maks 6,0 meter inklusive 0,5 meter skulder på hver side. Ved gjennomføring kan det foretas mindre justeringer av linjeføringen for å tilpasse veien best mulig til eksisterende terreng og vegetasjon.

Atkomstveiene fra hovedvei til hyttene skal planlegges og gjennomføres slik at terreng- og vegetasjonsinngrepene begrenses mest mulig. Bredden skal være maks 4,0 meter inklusive 0,5 meter skulder på hver side.

Fyllinger og skjæringer kan legges ut på tilstøtende arealer selv om disse ikke er avsatt til vegformål. Vegfyllinger skal jordkles og beplantes med tilsådd vegetasjon.

Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser pr boenhet. Det kan i tillegg opparbeides felles parkeringsplasser for besøkende i de områdene det er sameie av tomter.

5.2 *Sikktrekant*

Terrenget i sikktrekantene (10m x 85m) skal ikke være høyere enn tilstøtende kjørebane på fylkesvegen. Det skal ikke være sikthindrende vegetasjon eller gjenstander høyere enn 0,5m i sikktrekantene.

5.3 *Renovasjon*

**Renovasjon tilknyttet området ligger ved Kviteseidvegen 1643A.
Område for renovasjon opparbeides i henhold til plan.**

6 Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL §12-5, nr.5)

6.1 *Friluftsområde*

Innenfor friluftsområdene vil det bli foretatt inngrep i terreng/vegetasjon for tilrettelegging av turveier, skiløyper, anlegg for lek og sandstrand/badeplasser. Innenfor friluftsområder på land (FRI - LAND) er det ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp bygg eller anlegg som er til hinder for bruken av området som friluftsområde