

Reguleringsføresegner

Utbyggingsplan, del 1 av Felt 5 "Lindeheia Sør", Hillestadheia Hyttegrend, Tovdal, gnr. 9, bnr. 32 i Åmli kommune

PlanId: 2007001

Føresegnene gjeld for området synt med reguleringsgrense på plankartet.

Kort omtale av endring, datert 26.03.2021: Føremålet med endring av føresegn § 1.1 bokstav h er å tillate at det setjast opp gjerde og grind på kvar enkelt tomt. Det er også lagt inn føringar på materiale og utforming av gjerde.

Kort omtale av endring, datert 29.09.2022: Føremålet med endringa, er å legge inn ei føresegn om at det er tillate med solcellepanel (bokstav 1f).

Rekkjefølgjeføresegner (Pbl. §26)

1. Det skal føreligge godkjende tekniske planer for vatn og avlaup, samt utsleppsløyve, før bygging på den einskilde tomta tek til.
2. Før det vert gjeve byggeløyve på første hyttetomt, skal vassforsyninga og avløpsordning vere godkjend og sett i drift.
3. Før det vert gjeve byggeløyve på tomtene skal det være opparbeidd område for og bygd tilstrekkelig dimensjonert avfalsbu.
4. Før det vert gjeve byggeløyve på tomtene 406 og 437 skal høgspentlina takast ned/fjernast, og leggjast i jordkabel gjennom planområdet.

Fellesføresegner

1. I samband med veganlegg er det stilt følgjande krav til frisikt (*Det var ikkje høveleg åsyne dette med liner og tekst på plankartet*):
 - Kryss (vegar med 15 hytteeiningar eller meir) 10 x 50 meter.
 - Avkøyringar (vegar med 5 – 14 hytteeiningar) 4 x 50 meter.
 - Tilkomstar (1-4 hytteeiningar) 4 x 30 meter.

Nr. 1 Byggeområde (Pbl. §25, 1. ledd nr. 1)

1.1. Fellesføresegner

- a) Alle bygg rekna for opphald (menneske) skal koplas til felles vass- og avlaupsanlegg.
- b) Synleg grunnmur, pilarar eller annan underbygning skal utførast i betong eller naturstein. Overflata på betongmurar skal pussast, slammast eller forblendast med naturstein. Ope rom mellom pilarar skal blendast med treverk eller natursteinmur.
- c) Byggingar skal utformast og plasserast slik at synlege terrenginngrep vert minst mogleg, avgrensa til det som er naudsynt for parkering, tilkomst og uteareal. Minimum 25 % av tomtearealet skal vere utan inngrep.
- d) Oppbygging av tomt for utomhusareal og parkering kan tillast med inntil 1 meter høgdeforskjell (fylling eller skjering), unntatt der bygning dekker inngrepet

i terrenget, målt frå eksisterande terreng, og avsluttast som jordkledd skråning eller natursteinsmur.

- e) Alle bygningar skal ha tak torvtak, tretak eller tak med ein mørkt og matt farge. Vidare, fasade av treverk, laft eller naturstein. Dersom det vert nytta treverk eller laft skal treverket handsamast med/påførast middels til mørke jordfargar. Det er ikkje tillate med skarpe, heilt kvite eller blanke fargar på fritidsbustad.
- f) Det er tillate med solcelletakstein eller solcellepanel på tak eller vegg på hytte og sekundærbygg som flukter med vegg/takflata. Det er ikkje tillate med frittstående solcellepanel.
- g) Hovudbygning skal ha møneretning parallelt med høgdekurvene.
- h) Det er tillate å byggje takoppløft og kvist dersom dette vert gjort i Sørøstvendt - nordvestvendt retning, reikna med klokka. Vidare tversoverloft/midtskip dersom dette ikkje er til sjenanse for naboeigedom. Kvist eller takoppløft skal ikkje dekke meir enn 1/3 av bygget si lengde/takflate på den sida kvisten eller takoppløftet står. Kvist og tversoverloft/midtskip skal ha lik takvinkel som hovuddelen av hytta. Fastsett gesimshøgde i pkt. 1.2 a) underpunkt 8 gjeld ikkje kvist, takoppløft eller tversoverloft/midtskip, men skal målast til skjeringa mellom ytterveggen sin ytre flate og takflaten.
- i) Det er tillate å setje opp gjerde og grind på tomta for å halde husdyr borte. Gjerde skala utformast som skigard, remutgard eller stakittgjerde. Gjerde og grind skal ikkje ha større opning mellom bakken og materiale, og materialopning (mellom materialar), enn 10 cm. Gjerde og grind skal vere minimum 0,9 maksimum 1,2 meter høgt, utforma i treverk og ha naturfargar. Det er tillate med gjerdepålar og rammeverk i stål/jern. Gjerde og grind skal haldast ved like.
- j) Køyre- og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast seinast samtidig med at byggegropa vert klargjort.
- k) Ved påkøyring til tilkomstveg frå tomt, skal det vere 4 x 30 meter fri sikt til kvar side.

1.2. Fritidsbustader/hytter, Tomt 400 – 443

- a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
 - 1) Hovudbygning skal plasserast slik at fastsett koordinat for den einskilde tomt i vedlagte koordinatliste datert 10.09.07 kjem innafor bygningens grunnmur.
 - 2) Maksimalt ein bueining og to sekundærbygg pr. tomt, unntatt tomt 410 der det tillates inntil 2 bueiningar.
 - 3) Tomt 408, 417, 424, 428, 433 og 443 - maksimalt bruksareal pr. tomt, inklusive 2 parkeringsplassar (BRA) = 200 m²
 - 4) Tomt 402 – 407, 409, 411 – 416, 418 – 423, 426, 427, 429 – 432 og 434 - 439 - maksimalt bruksareal pr. tomt, inklusive 2 parkeringsplassar (BRA) = 250 m²
 - 5) Tomt 400, 401, 425 og 440 - 442 - maksimalt bruksareal pr. tomt, inklusive 2 parkeringsplassar (BRA) = 300 m²
 - 6) Tomt 410 a og b – til saman maksimalt bruksareal, inklusive 2 x 2 parkeringsplassar (BRA) = 350 m². Dersom det berre vert bygd 1 bygg på tomta gjelder slik utnyttingsgrad; 410 a BRA = 200 m² inkl. 2 parkeringsplassar, 410 b BRA = 300 m² inkl. 2 parkeringsplassar.
 - 7) Maksimal mønehøgde: 7,0 meter, unntatt tomtene 406, 408, 410 a, 411 – 414,

- 417, 424 – 428 og 443 der maksimal mønehøgde er 5,5 meter, målt frå gjennomsnittleg nytt planert terreng.
- 8) Maksimal gesimshøgde: 5,5 meter, unntatt tomtene 406, 408, 410 a, 411 – 414, 417, 424 – 428 og 443 der maksimal gesimshøgde er 3,5 meter, målt frå gjennomsnittleg nytt planert terreng.
- 9) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,70 meter, unnateke bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger. Grunnmur høgare enn 0,70 meter skal dekkast med treverk eller naturstein.
- 10) Takvinkel: 20 - 34°.
- 11) Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. tomt.

Nr. 5 Fareområde (§25, 1. ledd nr. 5)

5.1. Trafo

Ingen føresegner

Nr. 6 Spesialområde (§25, 1. ledd nr. 6)

6.1. Turveg, skiløype

- a) Trase for skiløype kan rydjast og planerast med breidde inntil 5 meter. Planerte områder skal lappast med eit naturtilpassa materiale, t.d. bark eller torvdekke (stadeigen).

6.2. Friluftsområde på land og i vatn

- a) På grunnlag av godkjend teknisk plan kan det som unntak gravast ned naudsynte leidningsanlegg (vatn, avlaup, straum, telefon, TV - kabel med meir). Terrengformasjonar og vegetasjon skal takast vare på/tilbakeførast.
- b) I og langs den regulerte delen av Stømtjønn kan det setjast i verk tiltak som gagnar friluftslivet, td. opparbeidast uteopphaldsplass med benkar og bord, tilrettelegast for vassbaserte aktivitetar, samt rullestolbrukarar.
- c) I friluftsområdet kan det byggjast bruer/klopper på inntil 5 meter breidde for skiløype, og ryddast, opparbeidast og merkast turstigar med inntil 1,5 meter breidde. Opparbeidd del av Tursti skal ha grusdekke, sås til eller lappast med stadeigne materialar (torv, steinheller, treverk/kløyvde trestokkar).

6.3. Frisiktsone

- a) Det er ikkje tillete med anlegg eller tiltak i frisiktsona som er høgare enn ½ meter over nivået på tilstøytande veg, eller som på anna måte hindrar frisikt, som snø og snøopplag, unnateke oppkvista tre, stolpar og liknande.

VEDLEGG:

- *KOORDINATLISTE DATERT 10.09.2007 MED BYGNINGSPUNKT (ANGITT PÅ PLANKARTET MED BYGNINGSSYMBOL PLASSERT MIDT OVER PUNKTET) SOM SKAL LIGGE INNANFOR GRUNNMUR PÅ HOVUDBYGNING.*

Revidert:
Vegårshei den 31.07.2008
For Plankontoret Hallvard Homme AS

Erling I. Th. Aas
Erling I. Th. Aas
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA:

Varsel om oppstart av planarbeid:	25.06.07
Handsama første gong i det faste utvalet for plansaker. PI-sak 07/031,	16.10.07
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	19.10.07 – 19.11.07
Handsama andre gong og godkjend i det faste utvalet for plansaker. PI-sak 07/041,	04.12.07

Åmli den

.....
Ordfører

.....
Stempel

Revidert:	Dato:	Signatur:	Stempel
Revidert Planforslag,	31.07.08		
Endring av bestemmelser	26.03.21		
Endring av bestemmelser	29.09.22		