

Reguleringsplan for Takåsen hyttefelt revidert

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 202201

Saksnummer 22/87

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å gjøre justeringer og forbedringer på "byggetrinn 2" i det eksisterende Takåsen hyttefeltet, som ble vedtatt i 2012. Dette inkluderer å øke antall tomter, samt regulere antallet fritidsboliger/boenheter på enkelte tomter og fjerne muligheten for tomannshytter. Tiltakshaver ønsker også å rette opp uklarheter og svakheter i bestemmelsene og plankartet som er avdekket i byggesaker i byggetrinn 1. Videre er det planer om å forbedre vegtraséene og plasseringen av tomter. Totalt vil det etter planendringen være 62 tomter i byggetrinn 2, i tillegg til de 18 tomtene i byggetrinn 1 og 6 eksisterende eldre fritidsboliger, som gir et totalt antall boenheter på området på 86.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- Kulturminner og aktsomhetsplikten: Dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Agder fylkeskommune må straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert og dokumentert funnet.
- Sammen ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge målsatt situasjonsplan i tilpasset målestokk som skal vise bebyggelse og hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Kotehøyde på ferdig planert terreng skal være vist på situasjonskartet og profilsnitt, med eksisterende og nytt terreng inntegnet. Profilsnittet skal vise terrenglinjer helt til tomtegrense. Situasjonskartet skal angi tomtegrenser, VA-ledninger, adkomst, parkeringsareal, terrengopparbeidelse, og spesielt angi den delen av tomta som ikke skal opparbeides.
- Byggegrense angir hvor det er tillatt med bebyggelse og planert areal. Utenfor byggegrenser tillates det terrengarbeid og opparbeidelse av tomt slik som fyllinger og skjæringer. Mot veg tillattes det etablert avkjørsel utenfor byggegrense. Parkeringsplasser tillates også utenfor byggegrense.
- Opparbeiding av tomter skal foregå så skånsomt som mulig. Trær og busker skal så langt det er mulig bevares. Terrengskader skal jordklees og tilsåes, eller tilplantes. Stedegen vegetasjon skal benyttes.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at den faller naturlig inn i terrenget. Det skal benyttes materialer og farger som ikke skiller seg ut fra naturen på stedet. Materialvalg og fargebruk skal godkjennes av kommunen.
- Kommunen skal ved søknad om tillatelse til tiltak ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fritidsbebyggelse

- Det tillates en boenhet per tomt.
- Området skal benyttes til frittliggende fritidsboliger med tilhørende carport/garasje/uthus eller lignende mindre tiltak.
- Maks bebygd areal er 160 m² BYA. 2 biloppstillingsplasser (18 m² BYA pr. p-plass) pr. boenhet skal medregnes BYA.
- Boder skal ikke være større enn 15 m² BYA. Utforming av uthus/bod/carport skal tilpasse seg hovedformen på hytta.
- Mønehøyden, målt fra innvendig golv, skal ikke overstige 6 meter.
- Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkler mellom 15 og 30 grader.
- Mindre tiltak som carport/garasje/uthus eller lignende mindre tiltak tillates oppført inntil 2 meter fra eiendomsgrense.
- Eventuelle terrasser skal i størst mulig grad tilpasses terrenget.
- Det tillates ikke oppført gjerder i hytteområdene.
- Det tillates etablert en avkjørsel per tomt.
- Ved opparbeidelse av nye tomter skal den angitte planeringshøyden i plankartet følges så langt som mulig. Det tillates en generell usikkerhet på +/- 0,5 meter fra denne angitte planeringshøyden. Mindre tilpasninger kan gjøres for å tilpasse seg terrenget og ta hensyn til eventuelle unøyaktigheter i høydegrunnlaget, men slike tilpasninger skal ikke overstige +/- 0,5 meter fra den angitte planeringshøyden i plankartet.

Vann og avløpsanlegg

- Det skal opparbeides felles vannforsyningsanlegg for alle tomtene innenfor planområdet i området. Vannforsyningsanlegget skal dimensjoneres for aktuell bruk, og være opparbeidet i henhold til gjeldende krav og retningslinjer.
- Før tiltak settes i verk, skal plan for opparbeidelsen være godkjent av kommunen.
- Overvannsnettet skal være dimensjonert med tanke på klimaendringer.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Veg

- Området skal benyttes til kjøreveg i området. Vegen er fellesareal for hele området.

Parkeringsplass, atkomst

- Området skal benyttes til felles parkeringsplass for hele planområdet. Det skal opparbeides minimum 15 fellesparkeringsplasser.

Annen veg grunn - Tekniske anlegg

- Område skal benyttes til veg-utslag, grøfter, kabel/va-grøfter, avkjørsler til tomter.

Energianlegg

- Området skal benyttes til Trafo for fordeling av strøm til fritidsboliger innenfor planavgrensning.
- Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere nettstasjonen enn 5 meter horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel. Dette gjelder også lekeplass og andre parkanlegg.
- Det er en byggeforbudssone på 4 meter dvs. 2 meter fra senter av høyspent til nærmeste bygningsdel. Utbygger og/eller utførende graveentreprenør må selv sørge for oppmåling av eksisterende anlegg i bakken.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Frrområde

- Område for grøntstruktur er til fri ferdsel for allmenheten.
- I området kan det foretas en enkel opparbeidelse og planering av terrenget til skiløyper og turstier.
- Vegetasjonen i området kan tynnes. Det tillates nedgraving av VA og el-kabler i område for grønnstruktur, der dette ikke naturlig kan følge veg og eksisterende infrastruktur.
- Det tillates ingen tiltak i området som ikke forenlig med formålet.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner

- Område for fareområde under regional høgspenledning, luftspenn. Innenfor faresone for høyspent tillates det ikke oppført bygninger for varig opphold.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

- Før igangsettingstillatelse for fritidsboliger øst for Dyplemyr kan gis, skal kulvert være ferdigstilt.
- Før igangsetting av anleggsarbeidene skal det utarbeides en teknisk plan for gjennomføringen av tiltaket. Denne planen skal godkjennes av kommunen før arbeidene starter. Teknisk plan skal inneholde en beskrivelse av de tekniske løsningene som skal benyttes, herunder blant annet vann- og avløpsløsninger og overvannshåndtering.

5.2 Før brukstillatelse/ferdigattest

- Før brukstillatelse og ferdigattest kan gis, må utbygger dokumentere at vei og tilhørende infrastruktur frem til aktuell tomt er opparbeidet og ferdigstilt.