

1 REGULERINGSFØRESEGNER

I medhald av plan- og bygningslova av 27. juni 2008, § 12-5, er det utarbeidd detaljreguleringsplan for Eksæ, del av eidedomen gnr. 40, bnr. 3, samt del av 41/3 i Bygland kommune, Aust Agder.

Reguleringsføresegnene gjeld for området synt med plangrense på plankartet «Detaljreguleringsplan for Eksæ, PlanID 2011008», Bygland kommune, datert 3. juni 2012, revidert 16.04.2013. Innafor reguleringsgrensa skal areala nyttast som vist på planen. Vedteken plan er bindande for arealbruk, frådeling og byggje og anleggsverksemd innan planområdet.

1.1 FELLES FØRESEGNER (PBL. §12-7)

- a) Bygg og anlegg skal tilpassast til eksisterande terreng. Silhuettverknad skal unngåast. All graving og sprenging skal utførast skånsamt.
- b) Støttemurar skal utførast som natursteinsmurar (tørrsteinsmurar).
- c) Dersom det under arbeid i marka skulle komme fram gjenstandar eller andre spor frå eldre tid, skal arbeidet stansast og melding omgåande sendast Aust-Agder Fylkeskommune, Kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne (kulturminnelova) §8, 2. ledd.
- d) Bruk av eksisterande private vegar i samband med utøving av stadbunden næring (t d jord – og skogbruk)kan føregå heile året utan omsyn til dei interesser som denne detaljreguleringa skal ivaretake.

1.2 REKKEFØLGJEFØRESEGNER (PBL. §12-7, NR. 10)

- a) Utbygging i områda som er avsette til byggeområde kan ikkje take til før tilkomstvegar, stiar og felles parkeringsplass er etablert.
- b) Før det vert gjeve løyve til å dele ifrå tomter eller bygging på tomtene så må det leggast fram stadfesting frå styra i veglaga om at den nye tomta har vegrett frå enden av offentleg veg og fram til tomta.
- c) Fritidsbustadane skal vere knytt til kommunen si til kvar tid gjeldande renovasjonsordning for fritidsbruk.

1.3 OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

1.3.1 Of - Faresone - Høgspenningsanlegg (luftlinje)

Ingen føresegner

1.3.2 Oak – Angitt omsynssone - Bevaring kulturmiljø

- a) Kulturlandskapet med vegetasjonen, bygningane, steingjerde- og røysar, murar og stigar skal haldast i hevd.
- b) Alle nye tiltak skal utformast på ein slik måte, som ikkje forringar kultur-landskapets verdi.

1.3.3 Ov – omsynssone - Bevaring av vegetasjon

- a) Innafor omsynssona skal all vegetasjon stå urørd.

1.4 Busetnad og anlegg (PBL § 12-5 NR. 1)

1.4.1 Bff - Fritidsbustadar – Frittliggjande

- a) Det gjeld følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:

- Maksimalt utbygd areal pr. tomt – BYA: 120 m² + evt. parkering på eiga tomt
- Maksimal mønehøgde: 6,5 m på hovudbygg.
- Maksimal gesimshøgde: 3,5 m.
- Takvinkel 27-34 grader.
- Berre 1 bygning og 1 buening pr. tomt.

- b) Ved søknad om tiltak på den einskilde tomt/bygning skal det leggjast ved ein situasjonsplan som syner bygningsplassering, biloppstillings-plassar og tilkomst. Situasjonsplanen skal også syne ”inngrepsgrense” for dei delane av tomta som ikkje skal opparbeidast.

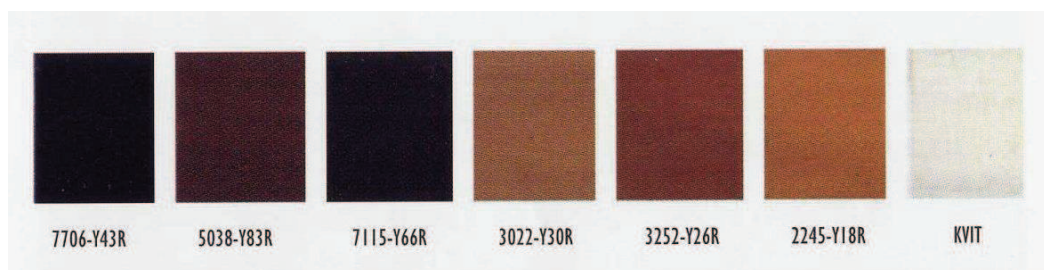
- c) Ikkje utbygde deler av tomta skal gjevast ei tiltalende utforming.

- d) Synleg grunnmur på max 0,7 m eller annan underbygning skal utførast i betong eller naturstein. Overflata på betongmurar skal pussast, slammast eller forblendast med naturstein.

- e) Kommunen skal sjå til at alle bygningar og konstruksjonar får eit tiltalende ytre på alle frittstående sider. Vidare at bygningen sik form (lengde, breidde, høgde), fasade, vindaugainndeling, materialar, farger og murer harmonerer med dei omkringliggende bygningane og naturen.

- f) Taktekking skal være i naturmateriale - torv eller trepanel med mørk og matt farge.

- g) Dersom det vert nytta treverk eller laft skal dette påførast middels til mørke jordfargar i samsvar med fargepaletten nedanfor. Kvitt kan nyttast til vindauge og dører med innlisting. Det er ikkje tillete med skarpe kontrastfargar, heilt kvite eller blanke farger på veggflater.



- h) Møne- og gesimshøgde skal målast frå gjennomsnittleg nytt terreng. Elles vanlege målereglar.

- i) Det er ikkje tillete å setje opp gjerde på tomta, unntatt dersom det er sakleg grunnlag for å gjeve dispensasjon (ved fare for menneske eller dyr, samt for å halde husdyr på beite vekke frå delar av tomta, inntil 100 m²).

- j) Køyre- og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast seinast samtidig med at byggegropa vert klargjort.
- k) Der radonstråling ikkje er dokumentert å ligge under tilrådde verdiar for byggegrunn, skal det utførast kompenserande tiltak (radonsperre e.l.).

1.4.2 Bau - Uteoppfallsareal

- a) Innan føremålet kan det etablerast sosial møteplass med bord, benkar, bål, grillplass, og liknande.
- b) Området kan ikkje gjerast inne.

1.5 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12 -5 NR. 2)

1.5.1 Sk1 Køyreveg

- a) Sk1 er privat føremål. Det skal nyttast grus som dekke.
- b) Vegar skal byggjast i tråd med vegbredde synt på reguleringskartet.
- c) Vegar skal i hovudregelen ikkje ha større stigning enn 1:10. På enkelte strekningar kan det tillatast brattare stigning.
- d) Framføring av vegar skal gjerast så skånsamt som råd. Skjeringar og fyllingar skal dekkast til med jord, og elles gjevast ei tiltalande utforming. Skråningar skal terrasserast og vegeterast.
- e) Det kan oppførast mindre konstruksjonar for oppslagstavler o.l. i samband med parkering etter godkjenning av kommunen.
- f) Det er høve å etablere underjordiske kommunaltekniske anlegg, straum- og kommunikasjonskablar i vegtraséen.
- g) Tilkomsten til tomtene frå sommarbilveg skjer på adkomststiar til kvar tomt. Breidda på desse kan vere 2 m. Køyring til hyttene med motoriserte barmarks-køyretøy som td ATV er ikkje tillete.
- h) Grunneigar avklårar med tomtkjøpar ansvarsfordelinga på drift og vedlikehald av gangstiane til hyttene.

1.5.2 Sag - Anna veggrunn grøntareal

- a) Areal innan føremålet kan nyttast til tiltak, som er naudsynt til å etablere vegen og parkeringsplassen (vegskulder, fylling, skjering, mur, rekkverk, grøft). Sideareal til veg skal så langt det let seg gjere revegeterast.

1.5.3 Sp – Parkering

Ingen føresegner

1.6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §12-5 NR.5)

1.6.1 LNFI – LANDBRUKSFØREMÅL

Ingen føresegn

1.6.2 LNff – FRILUFTSFØREMÅL

- a) Det er ikkje høve til å påføre terreng eller vegetasjon skade, utover lett skjøtselsarbeid.

- b) Det er høve til å rydde enkle stiar for å forenkle tilkomst til dei av tomtene som manglar eller har vanskeleg tilkomst frå veg.

1.7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG PBL § 12-5 NR 6

1.7.1 Vf - Friluftsområde i sjø og vassdrag

Ingen føresegner

3. juni 2012/16. april 2013

For Plankontoret Hallvard Homme AS
Hallvard Homme

Korrigeringar:
Korrigert plantekst/føresegner og plankart den 7. mai 2014 etter høyringsrunden.

Hallvard Homme

Varsel om oppstart, planarbeid:	19.03.2012/1.02.2013
1. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	17. sept. 2013, sak 53/13
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsromet:	5.11.2013 – 23.12.2013
2. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	_____
Eigengodkjent i kommunestyret den:	_____

Stad, Dato

Sign.

Stempel