

Reguleringsbestemmelser reguleringsplan, detaljregulering boliger, Århuskleiva Øvre, Åmli kommune

Bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet datert 10.03.2011.

Rekkefølgebestemmelser (Pbl. §12-7)

1. Samtidig med at ny adkomst fra fylkesveg 274 blir tatt i bruk skal eksisterende avkjøringer til Gnr.41 Bnr. 119 og 160 stenges.
2. Lekeklassen skal være opparbeidet senest samtidig med at første brukstillatelse til bolig blir gitt.

Nr. 1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5, nr. 1)

1.1 Fellesbestemmelser (Pbl. §12-7)

- a) Ny bebyggelse, og vesentlig utvidelse av eksisterende, skal tilkobles kommunalt vannforsynings- og avløpsanlegg.
- b) Før utbygging kan ta til skal det utarbeides tekniske planer som viser fastsatte planeringshøyder på vegger og for den enkelte byggetomt.
- c) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges situasjonsplan og tegninger som viser bygningers plassering, atkomst, parkering og evt. garasje plassering, samt eksisterende og prosjekterte terrenglinjer.
- d) Ved nybygging og ombygging skal det legges særlig vekt på estetikk i bygningenes form, volumoppbygging og fasader, herunder murer, vinduer og vindusinnndeling, materialvalg og farger.
- e) Frittliggende småhusbebyggelse skal i hovedsak oppføres som trehusbebyggelse, mens andre materialer kan være synlige i fasadene, for eksempel grunnmurer eller deler av fasadene i tegl, mur eller betong.
- f) Ikke utbygde deler av tomter skal gis en tiltalende utforming.
- g) Dersom det ikke er dokumentert at radonstråling ligger under faregrensen, skal det utføres byggetekniske tiltak (radonsperre m.m.) i grunnen eller i konstruksjonen, jf. krav i byggeforskriftene.

1.2. Boligbebyggelse, Frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg, eksisterende boliger og tomt 1 - 15

- a) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse på den enkelte tomt:
 - 1) Maksimalt en boenhet med tillegg av inntil en leilighet pr tomt.
 - 2) Maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 300 m² inklusive parkering, unntatt tomt 8 og 10 der maksimalt bebygd areal BYA = 186 m², inklusive parkering.
 - 3) Maksimal mønehøyde: 7,5 meter, unntatt tomt 8 og 10 der maksimal mønehøyde er 9 meter.
 - 4) Maksimal gesimshøyde: 4,5 meter, unntatt tomt 8 og 10 der maksimal gesimshøyde er 6,0 meter. Kvist/ark/takoppløft skal ikke medregnes i gesimshøyde.
 - 5) Takvinkel: 22 - 40°.

- 6) Minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt. Dersom det bygges bolig med hybel eller leilighet er det krav til ytterligere en (1) parkeringsplass på terreng.

1.3. Konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg, tomt 16 - 17

- a) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse på den enkelte tomt:
 - 1) Maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 300 m², inklusive 2 parkeringsplasser.
 - 2) Maksimal mønehøyde: 9,0 meter.
 - 3) Maksimal gesimshøyde: 6,0 meter, unntatt kvist/ark/takoppløft.
 - 4) Takvinkel: 22 - 40°.
 - 5) Minimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet over 75 m² og 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet under 75 m².

1.4. Lekeplass

- a) Lekeplassene skal opparbeides med godkjente lekeapparater, og tilrettelegges for et variert leketilbud, med ulikt underlag.
- b) Lekeplassene skal være universelt utformet.
- c) Det kan settes opp gjerde med høyde inntil 1 meter, eller hekk med høyde inntil 1,5 meter eller lignende for fysisk å avgrense lekeplassen.

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §12-5, nr. 2)

Ingen bestemmelser, se juridisk bindende linjer på plankartet.

Nr. 3 Grønnstruktur (Pbl. §12-5, nr. 3)

3.1 Turveg

Ingen bestemmelser, eksisterende turveg.

Nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål (Pbl. §12-5, nr. 5)

5.1. Friluftsmål

- a) I friluftsområder er det tillatt å anlegge turstier og andre tiltak som fremmer friluftsliv.

Hensynssoner (Pbl. §12-6)

Hensynssone – sikringssone frisikt

1. I sikringssoner for frisikt vist på plankartet skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

Hensynssone – faresone høyspenningsanlegg

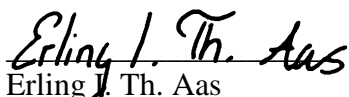
1. Det er ikke tillatt å føre opp bygninger, konstruksjoner eller anlegg (med unntak av tilsvarende for det elektriske formålet) i hensynssonen rundt elektriske anlegg.

Hensynssone – hensyn grønnstruktur

1. Hensikten med hensynssone for grønnstruktur er å bevare vegetasjonen rundt Kjærlighetsstien – Regulert turveg.
2. Alle tiltak, herunder også hogst og skjøtselstiltak for å opprettholde et sunt bestand, innenfor hensynssonen skal godkjennes av kommunen. Snauhogst er ikke tillatt. Furutrærne nærmest stien skal søkes bevart i sin struktur som en ålle.

Vegårshei den 10.03.2011

for Plankontoret H. H. AS


Erling J. Th. Aas
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger
E-post: erling@plankontoret.no
Mobil: 91547813

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om oppstart av planarbeid:		25.10.10
Behandlet første gang i det faste utvalget for plansaker.	Pl-sak 0xx/11,	21.03.11
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:		dd.mm.11 – dd.mm.11
Behandlet andre gang i det faste utvalgt for plansaker.	Pl-sak 0xx/11,	dd.mm.11
Godkjent i kommunestyret:	K-sak 0xx/11,	dd.mm.11

Åmli den

.....
Ordfører

.....
Stempel

Revidert:

Dato:

Signatur:
