Åseral kommune

Arkiv: L12
Saksmappe: 04/00471-28
Sakshandsamar: Jørn Haug
Dato: 30.05.2005

REGULERINGSPLAN FOR KVERNEVATN AUST - 2. GONGS HANDSAMING

Utvalssaksnr	Utval	Møtedato
05/0067	Teknisk utval	16.06.05
05/0044	Kommunestyret	30.06.05

Framlegg til vedtak:

Teknisk utval vedtek å legge Reguleringsplan for Kvernevatn Aust fram for kommunestyret til godkjenning. Føre utbygging av feltet startar opp, skal det skrivast utbyggingsavtale mellom Åseral kommune og utbyggar. Revidert plankart datert 7 juni 05 ligg som vedlegg 1 i saka. Reguleringsbestemmingar revidert jamfør saksframlegget vert som følgjer :

1. Generelt.

1.1 Planområdet er delt inn i reguleringsområde med føremål jamfør Plan-og bygningslova § 25:

Byggeområde § 25.1.ledd nr.1

- *område for fritidsbustader*
- *område for fritidsbustad for utleige/anna serviceanlegg knytt til turistrelatert verksemd*

Spesialområde § 25.1.ledd nr.6

- *privat veg*
- *friluftsområde på land*
- *friluftsområde i sjø og vassdrag*
- *område for idrettsanlegg (vinteraktivitetar)*
- *diverse anlegg*

Kombinert føremål § 25.2.ledd nr.1

- *massetak / konsentrert bebyggelse*

1.2. Føremålet for planen er å leggje til rette for bygging av frittståande fritidsbustader og fritidsleilegheiter med full sanitær standard tilkopla kommunen sitt nett for vatn og avlaup.

2. Felles føresegner

2.1. Før det blir gjeven byggeløyve skal det for kvart bygg utarbeidast:

Sign:_______________

- *Planskisse som syner plassering av bygget på tomta med tilkomstveg og parkeringsplassar, i tillegg snitt som syner nytt og opphavleg terreng med plassering av bygget.*
- *Koordinatar for plassering av byggekroppen og kotehøgde for planert tomt.*

2.2. Det er ikkje tillate med private servituttar som å etablere forhold som er i strid med desse føresegnene.

2.3. Bygningsstyresmaktene kan, når særlege grunnar ligg føre, gjere unntak frå desse reguleringsføresegna innafor ramma av PBL og bygningsføresegna for Åseral kommune.

Rekkefølgjebestemmingar

2.4. For byggeområde ***B2, B3, B4 og B5*** *skal det utarbeidast bebyggelsesplan før utbygging.*

Bebyggelsesplan m/føresegner skal syne:

- *tomteinndeling og byggegrensar*
- *bygningars plassering, høgder, takform, takvinkel*
- *adkomstvegar*
- *parkeringsplassar*
- *andre fellesanlegg*

- *Sommarløypa til Lakkenstova, sør for Grønlitjønn, skal vera lagt om og opparbeida føre uttak av massar og utbygging startar opp i område B 4 og B 5.*
- *Skiløype i område nord for Kvernevassvegen skal vera ferdig opparbeida innan 50 % av B 1 er bygd ut. Traseen skal minimum kunne preparerast med løypemaskin.*
- *Før ein startar utbygging av område B 3, skal skiløypa i Lisle Grønlidalen vera ferdig opparbeida for preparering med løypemaskin.*
- *Skiløypa frå veg inn til B 1 og fram til Kvernevassvegen ved B 2, skal og opparbeidast som sommarløype. Dette skal gjerast føre utbygging av område B 2 tar til.*
- *Delar av turstien rundt Grønlitjønn skal leggast til rette for rullestolbrukarar. Denne skal knytast saman med p-plass/rasteplass for handikappa rett vest for veg inn til felt B2. Detaljar omkring dette vert avklara i utbyggingsavtala. Opparbeidinga av sti og p-plass/rasteplass skal gjerast føre utbygging av felt B 2 – B 5 tar til.*
- *Føre bygging av hytter startar i område B 1, skal sikringstiltak med omsyn til steinras/laus blokk gjennomførast, jamfør rapport frå NGI datert 14 april 2005.*
- *Utbetring av hovudveg gjennom Farevatn Nord, og sikring av bekken (frå vatna sør for Dam Kvernevatn) i Farevatn Nord skal gjerast før bygging i områda B1-B5 tek til.*
- *Utbygging av P-plass i område nord for felt B 2 skal opparbeidast før utbygging av felta B 2 – B 5 tek til. Det skal opparbeidast plass for 30 personbilar.*

Utforming av bygningar

Sign:_______________

Det skal leggjast vekt på at bygningane får eit tiltalande ytre på alle frittståande sider. Det skal nyttast torv på alle tak. Bygningsstyresmaktene skal sjå til at hytta si form, fasade, vindauge-inndeling, materiale, farge og murar harmonerer med dei omkringliggande hyttene og naturen.

3. Byggeområde.

B1.

3.1.1 Det er ikkje tillate å bruke lyse eller skarpe fargar utvendig på hytta.

3.1.2 Høgda på bygget skal avpassast etter grunnflata. Største tillate høgde innvendig frå golv til himling er normalt 2.2.meter, men bygningsstyresmaktene kan i særlege høve godkjenne større høgder. Tillate bruksareal skal ikkje overstige T-BRA = 150 m2.

3.1.3 Største gesimshøgd er 3,5 m. For hytte med oppstugu eller kvist, kan det tillatast gesimshøgde større enn 3,5 meter for inntil 1/3 av bygningens totale lengde. Lengda skal målast ut frå veggliv, og ikkje medrekna takutstikk. Oppstugu / kvist skal plasserast nær sentrum av bygningen. Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 5,5 meter, med unntak av tomt 579, der tillate mønehøgde er 4,5 meter. Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9 jr. § 4-2.

3.1.4 Grunnmuren skal vere så låg som mogeleg. Inngrep skal planerast, såast og plantast til fortrinnsvis med naturleg vegetasjon.

3.1.5 Gjerde er normalt ikkje tillate, men bygningsstyresmaktene kan tillate gjerde dersom det er naudsynt for sikkerheita.

3.1.6 Det er ikkje tillate for hytteeigar å gjere andre inngrep i terrenget eller vegetasjon enn det som er høgst naudsynt for bygging av hytta og eventuelt veg fram til denne.

3.1.7 Flaggstong er normalt ikkje tillate.

3.1.8 Takvinkel skal vere mellom 25 – 35 grader og takutstikk maks 50 cm. Vidare skal det nyttast torv. Andre tekkematerial er ikkje tillate.

3.1.9 Teknisk utval kan tillate frittliggande tilbygg/anneks inntil 15 m2.

B2.

3.2.1 Området B2 er regulert til fritidsleilegheiter med tilhøyrande anlegg.

3.2.2 Prosent bebygd areal for gjeldande område %-BYA = 25%.

3.2.3 Kvar bygning kan ha inntil 8 leilegheiter med kvar eit T-BRA mellom 40 – 150 m^2.

3.2.4 Maks T-BRA for kvar bygning skal vere 500 m2.

3.2.5 Største gesimshøgd er 6 m. For hytte med oppstugu eller kvist, kan det tillatast gesimshøgde større enn 6 meter for inntil 1/3 av bygningens

Sign:_______________

totale lengde. Lengda skal målast ut frå veggliv, og ikkje medrekna takutstikk. Oppstugu / kvist skal plasserast nær sentrum av bygningen. Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 9 meter. Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9 jr. § 4-2.

3.2.6 Takvinkel skal vere mellom 25 – 35 grader og takutstikk maks 50 cm. Vidare skal det nyttast torv. Andre tekkematerial er ikkje tillate.

3.2.7 Det skal opparbeidast min. 1,5 biloppstellingsplass for kvar leilegheit. Oppstillingsplassane kan leggjast til fellesparkeringsareal eller til kvar leilegheit.

B3.

3.3.1 Området B3 er regulert til fritidsbustader med tilhøyrande anlegg.

3.3.2 Prosent bebygd areal for gjeldande område %-BYA = 15%.

3.3.3 Det er ikkje tillate å bruke lyse eller skarpe fargar utvendig på hytta.

3.3.4 Høgda på bygget skal avpassast etter grunnflata. Største tillatte høgd innvendig frå golv til himling er normalt 2.2.meter, men bygningsstyresmaktene kan i særlege høve godkjenne større høgder. Tillate bruksareal skal ikkje overstige T-BRA = 150 m2.

3.3.5 Største gesimshøgd er 3,5 m. For hytte med oppstugu eller kvist, kan det tillatast gesimshøgde større enn 3,5 meter for inntil 1/3 av bygningens totale lengde. Lengda skal målast ut frå veggliv, og ikkje medrekna takutstikk. Oppstugu / kvist skal plasserast nær sentrum av bygningen. Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 5,5 meter. Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9 jr. § 4-2.

3.3.6 Grunnmuren skal vere så låg som mogeleg. Inngrep skal planerast, såast og plantast til fortrinnsvis med naturleg vegetasjon.

3.3.7 Gjerde er normalt ikkje tillate, men bygningsstyresmaktene kan tillate gjerde dersom det er naudsynt for sikkerheita.

3.3.8 Det er ikkje tillate for hytteeigar å gjere andre inngrep i terrenget eller vegetasjon enn det som er høgst naudsynt for bygging av hytta og eventuelt veg fram til denne.

3.3.9 Flaggstong er normalt ikkje tillate.

3.3.10 Takvinkel skal vere mellom 25 – 35 grader og takutstikk maks 50 cm. Vidare skal det nyttast torv. Andre tekkematerial er ikkje tillate.

3.3.11 Teknisk utval kan tillate frittliggande tilbygg/anneks inntil 15 m2.

B4

Sign:_______________

3.4.1 *Området er regulert til kombinert føremål ; massetak / konsentrert bebyggelse. Konsentrert bebyggelse som fritidsbustader og fritidsleilegheiter med tilhøyrande anlegg.*

3.4.2 *Tomta vert opparbeida som "biprodukt" av steinuttak for bygging av vegar og tomter i feltet. Før steinuttaket tek til skal uttaksplan som syner korleis det nye terrenget etter steinuttaket er lagt til rette for seinare bygging, godkjennast av bygningsstyresmaktene.*

3.4.3 *Prosent bebygd areal for gjeldande område %-BYA = 25%.*

3.4.4 *Kvar bygning kan ha inntil 4 leilegheiter med kvar eit T-BRA mellom 40 – 150 m^2.*

3.4.5 *Maks T-BRA for kvar bygning skal vere 400 m2.*

3.4.6 *Største gesimshøgd er 3.5 m. For hytte med oppstugu eller kvist, kan det tillatast gesimshøgde større enn 3.5 meter for inntil 1/3 av bygningens totale lengde. Lengda skal målast ut frå veggliv, og ikkje medrekna takutstikk. Oppstugu / kvist skal plasserast nær sentrum av bygningen. Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 6 meter. Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9 jr. § 4-2.*

3.4.7 *Takvinkel skal vere mellom 25 – 35 grader og takutstikk maks 50 cm. Vidare skal det nyttast torv. Andre tekkematerial er ikkje tillate.*

3.4.8 *Det skal opparbeidast min. 1,5 biloppstellingsplass for kvar leilegheit. Oppstillingsplassane kan leggjast til fellesparkeringsareal eller til kvar leilegheit.*

B5.

3.5.1 *I område B 5 kan det leggast til rette for serviceanlegg knytt tilturistrelatert verksemd, som utleige av båtar/kanoar, båtopplag, servering og parkering, samt fritidsbustader for utleige.*

3.5.2 *Prosent bebygd areal for gjeldande område %-BYA = 25%.*

For fritidsbustader for utleige gjeld :

3.5.4 *Kvar bygning for utleige kan ha inntil 4 leilegheiter med kvar eit T-BRA mellom 40 – 150 m^2.*

3.5.5 *Maks T-BRA for kvar bygning skal vere 400 m2.*

3.5.6 *Største gesimshøgd er 3.5 m. For hytte med oppstugu eller kvist, kan det tillatast gesimshøgde større enn 3.5 meter for inntil 1/3 av bygningens totale lengde. Lengda skal målast ut frå veggliv, og ikkje medrekna takutstikk. Oppstugu / kvist skal plasserast nær sentrum av bygningen. Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 6 meter. Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9 jr. § 4-2.*

3.5.7 *Takvinkel skal vere mellom 25 – 35 grader og takutstikk maks 50 cm. Vidare skal det nyttast torv. Andre tekkematerial er ikkje tillate.*

3.5.8 *Det skal opparbeidast min. 1,5 biloppstellingsplass for kvar leilegheit. Oppstillingsplassane kan leggjast til fellesparkeringsareal eller til kvar leilegheit.*

For bygg for serviceanlegg knytt til turistrelatert verksemd gjeld:

3.5.9 *Maks T-BRA for kvar bygning for serviceanlegg knytt til turistrelatert verksemd, skal vere 500 m2.*

3.5.10 *Største gesimshøgd er 4.5 m. Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 7 meter. Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9 jr. § 4-2.*

3.5.11 *Takvinkel skal vere mellom 25 – 35 grader og takutstikk maks 50 cm. Vidare skal det nyttast torv. Andre tekkematerial er ikkje tillate.*

3.5.12 *Det skal opparbeidast 1 biloppstellingsplass for kvar 50 m2 bebygd areal.*

4. Spesialområde.

4.1 Private vegar.

4.1.1 *Minstekrav: Stigning, kurvatur, bærelag og vegbredde som skogsbilveg kl IV. Planeringsbreidda skal være min. 4 m. Veg til høgdebasseng kan ha stigning 1:6.*

4.1.2 *Store fyllingar og skjeringar skal dempast med stabile lausmasseskråningar og såast til.*

4.1.3 *Vegane skal asfalterast.*

4.2 Friluftsområde.

4.2.1 *I friluftsområde er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygningar eller anlegg som etter bygningsstyresmaktenes skjøn er til hinder for bruk av friluftsområdet.*

4.2.2 *Skiløyper, turløyper, mindre leikeanlegg kan etablerast i friluftsområde.*

4.2.3 *I friluftsområdet kan det førast fram ledningar for vatn, avlaup og straum. Desse anlegga skal ligge i grøft, og terrenget skal settast i stand etter grøftearbeidet.*

4.2.4 *Naudsynte tekniske anlegg som t.d. trykkaukingsstasjon, høgdebasseng og trafo kan også plasserast her etter godkjenning frå bygningsstyresmaktene.*

Sign:_______________

4.2.5 *I friluftsområde nord for Grønlitjønna kan det leggjast til rette for tursti og rasteplass for rullestolbrukarar. Parkering for rullestolbrukarar kan leggjast ved vegen til dam Kvernevatn.*

4.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag

4.3.1. *Det kan leggas til rette for bading og skeising med tilhøyrande aktivitetar.*

4.4 Område for idrettsanlegg - vintaraktivitetar – S2

4.4.1. *Det kan leggas til rette for aktivitetar som barneskitrekk, kjelketrekk, ski-og akebakkar. Det kan tillates belysning i området.*

4.5 Diverse anlegg.

4.5.1 *I dette området kan det plasserast trykkaukingsstasjon, trafo, avfallsbuar og avfallskonteinarar.*

4.5.2 *Bygning for trafo, trykkaukesstasjon og avfall skal byggast i same standard som slike anlegg i andre felt i området.*

Handsaming i Teknisk utval - 16.06.2005:

Vedteken som innstillinga med følgjande endring i kap. 1.1: Område B 5 vert regulert til område for herberger og bevertningssteder. Kart og reguleringsbestemminger vert endra i tråd med dette.

Vedtak i Teknisk utval - 16.06.2005:
Teknisk utval vedtek å legge Reguleringsplan for Kvernevatn Aust fram for kommunestyret til godkjenning. Føre utbygging av feltet startar opp, skal det skrivast utbyggingsavtale mellom Åseral kommune og utbyggar. Revidert plankart datert 7 juni 05 ligg som vedlegg 1 i saka. Reguleringsbestemmingar revidert jamfør saksframlegget vert som følgjer :

1. Generelt.

1.1 *Planområdet er delt inn i reguleringsområde med føremål jamfør Plan-og bygningslova § 25:*

Byggeområde § 25.1.ledd nr.1

- *område for fritidsbustader*
- *område for herberge og bevertningssted*

Spesialområde § 25.1.ledd nr.6

- *privat veg*
- *friluftsområde på land*
- *friluftsområde i sjø og vassdrag*
- *område for idrettsanlegg (vinteraktivitetar)*

Sign:_______________

- *diverse anlegg*

Kombinert føremål § 25.2.ledd nr.1

- *massetak / konsentrert bebyggelse*

1.2. Føremålet for planen er å leggje til rette for bygging av frittståande fritidsbustader og fritidsleilegheiter med full sanitær standard tilkopla kommunen sitt nett for vatn og avlaup.

2. *Felles føresegner*

2.1. Før det blir gjeven byggeløyve skal det for kvart bygg utarbeidast:

- *Planskisse som syner plassering av bygget på tomta med tilkomstveg og parkeringsplassar, i tillegg snitt som syner nytt og opphavleg terreng med plassering av bygget.*
- *Koordinatar for plassering av byggekroppen og kotehøgde for planert tomt.*

2.2. Det er ikkje tillate med private servituttar som å etablere forhold som er i strid med desse føresegnene.

2.3. Bygningsstyresmaktene kan, når særlege grunnar ligg føre, gjere unntak frå desse reguleringsføresegna innafor ramma av PBL og bygningsføresegna for Åseral kommune.

Rekkefølgjebestemmingar

2.4. For byggeområde ***B2, B3, B4 og B5*** *skal det utarbeidast bebyggelsesplan før utbygging.*

Bebyggelsesplan m/føresegner skal syne:

- *tomteinndeling og byggegrensar*
- *bygningars plassering, høgder, takform, takvinkel*
- *adkomstvegar*
- *parkeringsplassar*
- *andre fellesanlegg*

- ➢ *Sommarløypa til Lakkenstova, sør for Grønlitjønn, skal vera lagt om og opparbeida føre uttak av massar og utbygging startar opp i område B 4 og B 5.*
- ➢ *Skiløype i område nord for Kvernevassvegen skal vera ferdig opparbeida innan 50 % av B 1 er bygd ut. Traseen skal minimum kunne preparerast med løypemaskin.*
- ➢ *Før ein startar utbygging av område B 3, skal skiløypa i Lisle Grønlidalen vera ferdig opparbeida for preparering med løypemaskin.*
- ➢ *Skiløypa frå veg inn til B 1 og fram til Kvernevassvegen ved B 2, skal og opparbeidast som sommarløype. Dette skal gjerast føre utbygging av område B 2 tar til.*
- ➢ *Delar av turstien rundt Grønlitjønn skal leggast til rette for rullestolbrukarar. Denne skal knytast saman med p-plass/rasteplass for handikappa rett vest for veg inn til felt*

Sign:_______________

B2. Detaljar omkring dette vert avklara i utbyggingsavtala. Opparbeidinga av sti og p-plass/rasteplass skal gjerast føre utbygging av felt B 2 – B 5 tar til.

- *Føre bygging av hytter startar i område B 1, skal sikringstiltak med omsyn til steinras/laus blokk gjennomførast, jamfør rapport frå NGI datert 14 april 2005.*

- *Utbetring av hovudveg gjennom Farevatn Nord, og sikring av bekken (frå vatna sør for Dam Kvernevatn) i Farevatn Nord skal gjerast før bygging i områda B1-B5 tek til.*

- *Utbygging av P-plass i område nord for felt B 2 skal opparbeidast før utbygging av felta B 2 – B 5 tek til. Det skal opparbeidast plass for 30 personbilar.*

Utforming av bygningar

Det skal leggjast vekt på at bygningane får eit tiltalande ytre på alle frittståande sider. Det skal nyttast torv på alle tak. Bygningsstyresmaktene skal sjå til at hytta si form, fasade, vindauge-inndeling, materiale, farge og murar harmonerer med dei omkringliggande hyttene og naturen.

3. Byggeområde.

B1.

3.1.1 Det er ikkje tillate å bruke lyse eller skarpe fargar utvendig på hytta.

3.1.2 Høgda på bygget skal avpassast etter grunnflata. Største tillate høgde innvendig frå golv til himling er normalt 2.2.meter, men bygningsstyresmaktene kan i særlege høve godkjenne større høgder. Tillate bruksareal skal ikkje overstige T-BRA = 150 m2.

3.1.3 Største gesimshøgd er 3,5 m. For hytte med oppstugu eller kvist, kan det tillatast gesimshøgde større enn 3,5 meter for inntil 1/3 av bygningens totale lengde. Lengda skal målast ut frå veggliv, og ikkje medrekna takutstikk. Oppstugu / kvist skal plasserast nær sentrum av bygningen. Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 5,5 meter, med unntak av tomt 579, der tillate mønehøgde er 4,5 meter. Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9 jr. § 4-2.

3.1.4 Grunnmuren skal vere så låg som mogeleg. Inngrep skal planerast, sååst og plantast til fortrinnsvis med naturleg vegetasjon.

3.1.5 Gjerde er normalt ikkje tillate, men bygningsstyresmaktene kan tillate gjerde dersom det er naudsynt for sikkerheita.

3.1.6 Det er ikkje tillate for hytteeigar å gjere andre inngrep i terrenget eller vegetasjon enn det som er høgst naudsynt for bygging av hytta og eventuelt veg fram til denne.

3.1.7 Flaggstong er normalt ikkje tillate.

3.1.8 Takvinkel skal vere mellom 25 – 35 grader og takutstikk maks 50 cm. Vidare skal det nyttast torv. Andre tekkematerial er ikkje tillate.

3.1.9 Teknisk utval kan tillate frittliggande tilbygg/anneks inntil 15 m2.

B2.

3.2.1 Området B2 er regulert til fritidsleilegheiter med tilhøyrande anlegg.

3.2.2 Prosent bebygd areal for gjeldande område %-BYA = 25%.

3.2.3 Kvar bygning kan ha inntil 8 leilegheiter med kvar eit T-BRA mellom 40 – 150 m^2.

3.2.4 Maks T-BRA for kvar bygning skal vere 500 m2.

3.2.5 Største gesimshøgd er 6 m. For hytte med oppstugu eller kvist, kan det tillatast gesimshøgde større enn 6 meter for inntil 1/3 av bygningens totale lengde. Lengda skal målast ut frå veggliv, og ikkje medrekna takutstikk. Oppstugu / kvist skal plasserast nær sentrum av bygningen. Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 9 meter. Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9 jr. § 4-2.

3.2.6 Takvinkel skal vere mellom 25 – 35 grader og takutstikk maks 50 cm. Vidare skal det nyttast torv. Andre tekkematerial er ikkje tillate.

3.2.7 Det skal opparbeidast min. 1,5 biloppstellingsplass for kvar leilegheit. Oppstillingsplassane kan leggjast til fellesparkeringsareal eller til kvar leilegheit.

B3.

3.3.1 Området B3 er regulert til fritidsbustader med tilhøyrande anlegg.

3.3.2 Prosent bebygd areal for gjeldande område %-BYA = 15%.

3.3.3 Det er ikkje tillate å bruke lyse eller skarpe fargar utvendig på hytta.

3.3.4 Høgda på bygget skal avpassast etter grunnflata. Største tillatte høgd innvendig frå golv til himling er normalt 2.2.meter, men bygningsstyresmaktene kan i særlege høve godkjenne større høgder. Tillate bruksareal skal ikkje overstige T-BRA = 150 m2.

3.3.5 Største gesimshøgd er 3,5 m. For hytte med oppstugu eller kvist, kan det tillatast gesimshøgde større enn 3,5 meter for inntil 1/3 av bygningens totale lengde. Lengda skal målast ut frå veggliv, og ikkje medrekna takutstikk. Oppstugu / kvist skal plasserast nær sentrum av bygningen. Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 5,5 meter. Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9 jr. § 4-2.

3.3.6 Grunnmuren skal vere så låg som mogeleg. Inngrep skal planerast, såast og plantast til fortrinnsvis med naturleg vegetasjon.

3.3.7 Gjerde er normalt ikkje tillate, men bygningsstyresmaktene kan tillate gjerde dersom det er naudsynt for sikkerheita.

Sign:_______________

3.3.8 Det er ikkje tillate for hytteeigar å gjere andre inngrep i terrenget eller vegetasjon enn det som er høgst naudsynt for bygging av hytta og eventuelt veg fram til denne.

3.3.9 Flaggstong er normalt ikkje tillate.

3.3.10 Takvinkel skal vere mellom 25 – 35 grader og takutstikk maks 50 cm. Vidare skal det nyttast torv. Andre tekkematerial er ikkje tillate.

3.3.11 Teknisk utval kan tillate frittliggande tilbygg/anneks inntil 15 m2.

B4

3.4.1 Området er regulert til kombinert føremål ; massetak / konsentrert bebyggelse. Konsentrert bebyggelse som fritidsbustader og fritidsleilegheiter med tilhøyrande anlegg.

3.4.2 Tomta vert opparbeida som "biprodukt" av steinuttak for bygging av vegar og tomter i feltet. Før steinuttaket tek til skal uttaksplan som syner korleis det nye terrenget etter steinuttaket er lagt til rette for seinare bygging, godkjennast av bygningsstyresmaktene.

3.4.3 Prosent bebygd areal for gjeldande område %-BYA = 25%.

3.4.4 Kvar bygning kan ha inntil 4 leilegheiter med kvar eit T-BRA mellom 40 – 150 m^2.

3.4.5 Maks T-BRA for kvar bygning skal vere 400 m2.

3.4.6 Største gesimshøgd er 3.5 m. For hytte med oppstugu eller kvist, kan det tillatast gesimshøgde større enn 3.5 meter for inntil 1/3 av bygningens totale lengde. Lengda skal målast ut frå veggliv, og ikkje medrekna takutstikk. Oppstugu / kvist skal plasserast nær sentrum av bygningen. Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 6 meter. Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9 jr. § 4-2.

3.4.7 Takvinkel skal vere mellom 25 – 35 grader og takutstikk maks 50 cm. Vidare skal det nyttast torv. Andre tekkematerial er ikkje tillate.

3.4.8 Det skal opparbeidast min. 1,5 biloppstellingsplass for kvar leilegheit. Oppstillingsplassane kan leggjast til fellesparkeringsareal eller til kvar leilegheit.

***B5**.*

3.5.1 I område B 5 kan det leggast til rette for serviceanlegg knytt tilturistrelatert verksemd, som utleige av båtar/kanoar, båtopplag, servering og parkering, samt fritidsbustader for utleige.

3.5.2 Prosent bebygd areal for gjeldande område %-BYA = 25%.

For fritidsbustader for utleige gjeld :

3.5.4 Kvar bygning for utleige kan ha inntil 4 leilegheiter med kvar eit T-BRA mellom 40 – 150 m^2.

Sign:_______________

3.5.5 Maks T-BRA for kvar bygning skal vere 400 m2.

3.5.6 Største gesimshøgd er 3.5 m. For hytte med oppstugu eller kvist, kan det tillatast gesimshøgde større enn 3.5 meter for inntil 1/3 av bygningens totale lengde. Lengda skal målast ut frå veggliv, og ikkje medrekna takutstikk. Oppstugu / kvist skal plasserast nær sentrum av bygningen. Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 6 meter. Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9 jr. § 4-2.

3.5.7 Takvinkel skal vere mellom 25 – 35 grader og takutstikk maks 50 cm. Vidare skal det nyttast torv. Andre tekkematerial er ikkje tillate.

3.5.8 Det skal opparbeidast min. 1,5 biloppstellingsplass for kvar leilegheit. Oppstillingsplassane kan leggjast til fellesparkeringsareal eller til kvar leilegheit.

For bygg for serviceanlegg knytt til turistrelatert verksemd gjeld:

3.5.9 Maks T-BRA for kvar bygning for serviceanlegg knytt til turistrelatert verksemd, skal vere 500 m2.

3.5.10 Største gesimshøgd er 4.5 m. Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 7 meter. Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9 jr. § 4-2.

3.5.11 Takvinkel skal vere mellom 25 – 35 grader og takutstikk maks 50 cm. Vidare skal det nyttast torv. Andre tekkematerial er ikkje tillate.

3.5.12 Det skal opparbeidast 1 biloppstellingsplass for kvar 50 m2 bebygd areal.

4. Spesialområde.

4.1 Private vegar.

4.1.1 Minstekrav: Stigning, kurvatur, bærelag og vegbredde som skogsbilveg kl IV. Planeringsbreidda skal være min. 4 m. Veg til høgdebasseng kan ha stigning 1:6.

4.1.2 Store fyllingar og skjeringar skal dempast med stabile lausmasseskråningar og såast til.

4.1.3 Vegane skal asfalterast.

4.2 Friluftsområde.

4.2.1 I friluftsområde er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygningar eller anlegg som etter bygningsstyresmaktenes skjøn er til hinder for bruk av friluftsområdet.

Sign:_______________

4.2.2 *Skiløyper, turløyper, mindre leikeanlegg kan etablerast i friluftsområde.*

4.2.3 *I friluftsområdet kan det førast fram ledningar for vatn, avlaup og straum. Desse anlegga skal ligge i grøft, og terrenget skal settast i stand etter grøftearbeidet.*

4.2.4 *Naudsynte tekniske anlegg som t.d. trykkaukingsstasjon, høgdebasseng og trafo kan også plasserast her etter godkjenning frå bygningsstyresmaktene.*

4.2.5 *I friluftsområde nord for Grønlitjønna kan det leggjast til rette for tursti og rasteplass for rullestolbrukarar. Parkering for rullestolbrukarar kan leggjast ved vegen til dam Kvernevatn.*

4.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag

4.3.1. *Det kan leggas til rette for bading og skeising med tilhøyrande aktivitetar.*

4.4 Område for idrettsanlegg - vintaraktivitetar – S2

4.4.1. *Det kan leggas til rette for aktivitetar som barneskitrekk, kjelketrekk, ski-og akebakkar. Det kan tillates belysning i området.*

4.5 Diverse anlegg.

4.5.1 *I dette området kan det plasserast trykkaukingsstasjon, trafo, avfallsbuar og avfallskonteinarar.*

4.5.2 *Bygning for trafo, trykkaukesstasjon og avfall skal byggast i same standard som slike anlegg i andre felt i området.*

Handsaming i Kommunestyret - 30.06.2005:

Samrøystes vedteke etter innstillinga.

Vedtak i Kommunestyret - 30.06.2005:

Teknisk utval vedtek å legge Reguleringsplan for Kvernevatn Aust fram for kommunestyret til godkjenning. Føre utbygging av feltet startar opp, skal det skrivast utbyggingsavtale mellom Åseral kommune og utbyggar. Revidert plankart datert 7 juni 05 ligg som vedlegg 1 i saka. Reguleringsbestemmingar revidert jamfør saksframlegget vert som følgjer :

1. Generelt.

1.1 *Planområdet er delt inn i reguleringsområde med føremål jamfør Plan-og bygningslova § 25:*

Byggeområde § 25.1.ledd nr.1

- *område for fritidsbustader*

Sign:_______________

- *område for herberge og bevertningssted*

Spesialområde § 25.1.ledd nr.6

- *privat veg*
- *friluftsområde på land*
- *friluftsområde i sjø og vassdrag*
- *område for idrettsanlegg (vinteraktivitetar)*
- *diverse anlegg*

Kombinert føremål § 25.2.ledd nr.1

- *massetak / konsentrert bebyggelse*

1.2. Føremålet for planen er å leggje til rette for bygging av frittståande fritidsbustader og fritidsleilegheiter med full sanitær standard tilkopla kommunen sitt nett for vatn og avlaup.

2. Felles føresegner

2.1. Før det blir gjeven byggeløyve skal det for kvart bygg utarbeidast:

- *Planskisse som syner plassering av bygget på tomta med tilkomstveg og parkeringsplassar, i tillegg snitt som syner nytt og opphavleg terreng med plassering av bygget.*
- *Koordinatar for plassering av byggekroppen og kotehøgde for planert tomt.*

2.2. Det er ikkje tillate med private servituttar som å etablere forhold som er i strid med desse føresegnene.

2.3. Bygningsstyresmaktene kan, når særlege grunnar ligg føre, gjere unntak frå desse reguleringsføresegna innafor ramma av PBL og bygningsføresegna for Åseral kommune.

Rekkefølgjebestemmingar

2.4. For byggeområde ***B2, B3, B4 og B5*** *skal det utarbeidast bebyggelsesplan før utbygging.*

Bebyggelsesplan m/føresegner skal syne:

- *tomteinndeling og byggegrensar*
- *bygningars plassering, høgder, takform, takvinkel*
- *adkomstvegar*
- *parkeringsplassar*
- *andre fellesanlegg*

- *Sommarløypa til Lakkenstova, sør for Grønlitjønn, skal vera lagt om og opparbeida føre uttak av massar og utbygging startar opp i område B 4 og B 5.*
- *Skiløype i område nord for Kvernevassvegen skal vera ferdig opparbeida innan 50 % av B 1 er bygd ut. Traseen skal minimum kunne preparerast med løypemaskin.*

Sign:_______________

- *Før ein startar utbygging av område B 3, skal skiløypa i Lisle Grønlidalen vera ferdig opparbeida for preparering med løypemaskin.*

- *Skiløypa frå veg inn til B 1 og fram til Kvernevassvegen ved B 2, skal og opparbeidast som sommarløype. Dette skal gjerast føre utbygging av område B 2 tar til.*

- *Delar av turstien rundt Grønlitjønn skal leggast til rette for rullestolbrukarar. Denne skal knytast saman med p-plass/rasteplass for handikappa rett vest for veg inn til felt B2. Detaljar omkring dette vert avklara i utbyggingsavtala. Opparbeidinga av sti og p-plass/rasteplass skal gjerast føre utbygging av felt B 2 – B 5 tar til.*

- *Føre bygging av hytter startar i område B 1, skal sikringstiltak med omsyn til steinras/laus blokk gjennomførast, jamfør rapport frå NGI datert 14 april 2005.*

- *Utbetring av hovudveg gjennom Farevatn Nord, og sikring av bekken (frå vatna sør for Dam Kvernevatn) i Farevatn Nord skal gjerast før bygging i områda B1-B5 tek til.*

- *Utbygging av P-plass i område nord for felt B 2 skal opparbeidast før utbygging av felta B 2 – B 5 tek til. Det skal opparbeidast plass for 30 personbilar.*

Utforming av bygningar

Det skal leggjast vekt på at bygningane får eit tiltalande ytre på alle frittståande sider. Det skal nyttast torv på alle tak. Bygningsstyresmaktene skal sjå til at hytta si form, fasade, vindauge-inndeling, materiale, farge og murar harmonerer med dei omkringliggande hyttene og naturen.

3. Byggeområde.

B1.

3.1.1 Det er ikkje tillate å bruke lyse eller skarpe fargar utvendig på hytta.

3.1.2 Høgda på bygget skal avpassast etter grunnflata. Største tillate høgde innvendig frå golv til himling er normalt 2.2.meter, men bygningsstyresmaktene kan i særlege høve godkjenne større høgder. Tillate bruksareal skal ikkje overstige T-BRA = 150 m2.

3.1.3 Største gesimshøgd er 3,5 m. For hytte med oppstugu eller kvist, kan det tillatast gesimshøgde større enn 3,5 meter for inntil 1/3 av bygningens totale lengde. Lengda skal målast ut frå veggliv, og ikkje medrekna takutstikk. Oppstugu / kvist skal plasserast nær sentrum av bygningen. Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 5,5 meter, med unntak av tomt 579, der tillate mønehøgde er 4,5 meter. Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9 jr. § 4-2.

3.1.4 Grunnmuren skal vere så låg som mogeleg. Inngrep skal planerast, såast og plantast til fortrinnsvis med naturleg vegetasjon.

3.1.5 Gjerde er normalt ikkje tillate, men bygningsstyresmaktene kan tillate gjerde dersom det er naudsynt for sikkerheita.

Sign:_______________

3.1.6 *Det er ikkje tillate for hytteeigar å gjere andre inngrep i terrenget eller vegetasjon enn det som er høgst naudsynt for bygging av hytta og eventuelt veg fram til denne.*

3.1.7 *Flaggstong er normalt ikkje tillate.*

3.1.8 *Takvinkel skal vere mellom 25 – 35 grader og takutstikk maks 50 cm. Vidare skal det nyttast torv. Andre tekkematerial er ikkje tillate.*

3.1.9 *Teknisk utval kan tillate frittliggande tilbygg/anneks inntil 15 m2.*

B2.

3.2.1 *Området B2 er regulert til fritidsleilegheiter med tilhøyrande anlegg.*

3.2.2 *Prosent bebygd areal for gjeldande område %-BYA = 25%.*

3.2.3 *Kvar bygning kan ha inntil 8 leilegheiter med kvar eit T-BRA mellom 40 – 150 m^2.*

3.2.4 *Maks T-BRA for kvar bygning skal vere 500 m2.*

3.2.5 *Største gesimshøgd er 6 m. For hytte med oppstugu eller kvist, kan det tillatast gesimshøgde større enn 6 meter for inntil 1/3 av bygningens totale lengde. Lengda skal målast ut frå veggliv, og ikkje medrekna takutstikk. Oppstugu / kvist skal plasserast nær sentrum av bygningen. Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 9 meter. Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9 jr. § 4-2.*

3.2.6 *Takvinkel skal vere mellom 25 – 35 grader og takutstikk maks 50 cm. Vidare skal det nyttast torv. Andre tekkematerial er ikkje tillate.*

3.2.7 *Det skal opparbeidast min. 1,5 biloppstellingsplass for kvar leilegheit. Oppstillingsplassane kan leggjast til fellesparkeringsareal eller til kvar leilegheit.*

B3.

3.3.1 *Området B3 er regulert til fritidsbustader med tilhøyrande anlegg.*

3.3.2 *Prosent bebygd areal for gjeldande område %-BYA = 15%.*

3.3.3 *Det er ikkje tillate å bruke lyse eller skarpe fargar utvendig på hytta.*

3.3.4 *Høgda på bygget skal avpassast etter grunnflata. Største tillatte høgd innvendig frå golv til himling er normalt 2.2.meter, men bygningsstyresmaktene kan i særlege høve godkjenne større høgder. Tillate bruksareal skal ikkje overstige T-BRA = 150 m2.*

3.3.5 *Største gesimshøgd er 3,5 m. For hytte med oppstugu eller kvist, kan det tillatast gesimshøgde større enn 3,5 meter for inntil 1/3 av bygningens totale lengde. Lengda skal målast ut frå veggliv, og ikkje medrekna takutstikk. Oppstugu / kvist skal plasserast nær sentrum av bygningen. Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 5,5 meter.*

Sign:_______________

Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9 jr. § 4-2.

3.3.6 Grunnmuren skal vere så låg som mogeleg. Inngrep skal planerast, såast og plantast til fortrinnsvis med naturleg vegetasjon.

3.3.7 Gjerde er normalt ikkje tillate, men bygningsstyresmaktene kan tillate gjerde dersom det er naudsynt for sikkerheita.

3.3.8 Det er ikkje tillate for hytteeigar å gjere andre inngrep i terrenget eller vegetasjon enn det som er høgst naudsynt for bygging av hytta og eventuelt veg fram til denne.

3.3.9 Flaggstong er normalt ikkje tillate.

3.3.10 Takvinkel skal vere mellom 25 – 35 grader og takutstikk maks 50 cm. Vidare skal det nyttast torv. Andre tekkematerial er ikkje tillate.

3.3.11 Teknisk utval kan tillate frittliggande tilbygg/anneks inntil 15 m2.

B4

3.4.1 Området er regulert til kombinert føremål ; massetak / konsentrert bebyggelse. Konsentrert bebyggelse som fritidsbustader og fritidsleilegheiter med tilhøyrande anlegg.

3.4.2 Tomta vert opparbeida som "biprodukt" av steinuttak for bygging av vegar og tomter i feltet. Før steinuttaket tek til skal uttaksplan som syner korleis det nye terrenget etter steinuttaket er lagt til rette for seinare bygging, godkjennast av bygningsstyresmaktene.

3.4.3 Prosent bebygd areal for gjeldande område %-BYA = 25%.

3.4.4 Kvar bygning kan ha inntil 4 leilegheiter med kvar eit T-BRA mellom 40 – 150 m^2.

3.4.5 Maks T-BRA for kvar bygning skal vere 400 m2.

3.4.6 Største gesimshøgd er 3.5 m. For hytte med oppstugu eller kvist, kan det tillatast gesimshøgde større enn 3.5 meter for inntil 1/3 av bygningens totale lengde. Lengda skal målast ut frå veggliv, og ikkje medrekna takutstikk. Oppstugu / kvist skal plasserast nær sentrum av bygningen. Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 6 meter. Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9 jr. § 4-2.

3.4.7 Takvinkel skal vere mellom 25 – 35 grader og takutstikk maks 50 cm. Vidare skal det nyttast torv. Andre tekkematerial er ikkje tillate.

3.4.8 Det skal opparbeidast min. 1,5 biloppstellingsplass for kvar leilegheit. Oppstillingsplassane kan leggjast til fellesparkeringsareal eller til kvar leilegheit.

B5.

Sign:_______________

3.5.1 *I område B 5 kan det leggast til rette for serviceanlegg knytt tilturistrelatert verksemd, som utleige av båtar/kanoar, båtopplag, servering og parkering, samt fritidsbustader for utleige.*

3.5.2 *Prosent bebygd areal for gjeldande område %-BYA = 25%.*

For fritidsbustader for utleige gjeld :

3.5.4 *Kvar bygning for utleige kan ha inntil 4 leilegheiter med kvar eit T-BRA mellom 40 – 150 m^2.*

3.5.5 *Maks T-BRA for kvar bygning skal vere 400 m2.*

3.5.6 *Største gesimshøgd er 3.5 m. For hytte med oppstugu eller kvist, kan det tillatast gesimshøgde større enn 3.5 meter for inntil 1/3 av bygningens totale lengde. Lengda skal målast ut frå veggliv, og ikkje medrekna takutstikk. Oppstugu / kvist skal plasserast nær sentrum av bygningen. Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 6 meter. Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9 jr. § 4-2.*

3.5.7 *Takvinkel skal vere mellom 25 – 35 grader og takutstikk maks 50 cm. Vidare skal det nyttast torv. Andre tekkematerial er ikkje tillate.*

3.5.8 *Det skal opparbeidast min. 1,5 biloppstellingsplass for kvar leilegheit. Oppstillingsplassane kan leggjast til fellesparkeringsareal eller til kvar leilegheit.*

For bygg for serviceanlegg knytt til turistrelatert verksemd gjeld:

3.5.9 *Maks T-BRA for kvar bygning for serviceanlegg knytt til turistrelatert verksemd, skal vere 500 m2.*

3.5.10 *Største gesimshøgd er 4.5 m. Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 7 meter. Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9 jr. § 4-2.*

3.5.11 *Takvinkel skal vere mellom 25 – 35 grader og takutstikk maks 50 cm. Vidare skal det nyttast torv. Andre tekkematerial er ikkje tillate.*

3.5.12 *Det skal opparbeidast 1 biloppstellingsplass for kvar 50 m2 bebygd areal.*

4. *Spesialområde.*

4.1 Private vegar.

4.1.1 *Minstekrav: Stigning, kurvatur, bærelag og vegbredde som skogsbilveg kl IV. Planeringsbreidda skal være min. 4 m. Veg til høgdebasseng kan ha stigning 1:6.*

4.1.2 *Store fyllingar og skjeringar skal dempast med stabile lausmasseskråningar og såast til.*

Sign:_______________

4.1.3 Vegane skal asfalterast.

4.2 Friluftsområde.

4.2.1 I friluftsområde er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygningar eller anlegg som etter bygningsstyresmaktenes skjøn er til hinder for bruk av friluftsområdet.

4.2.2 Skiløyper, turløyper, mindre leikeanlegg kan etablerast i friluftsområde.

4.2.3 I friluftsområdet kan det førast fram ledningar for vatn, avlaup og straum. Desse anlegga skal ligge i grøft, og terrenget skal settast i stand etter grøftearbeidet.

4.2.4 Naudsynte tekniske anlegg som t.d. trykkaukingsstasjon, høgdebasseng og trafo kan også plasserast her etter godkjenning frå bygningsstyresmaktene.

4.2.5 I friluftsområde nord for Grønlitjønna kan det leggjast til rette for tursti og rasteplass for rullestolbrukarar. Parkering for rullestolbrukarar kan leggjast ved vegen til dam Kvernevatn.

4.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag

4.3.1. Det kan leggas til rette for bading og skeising med tilhøyrande aktivitetar.

4.4 Område for idrettsanlegg - vintaraktivitetar – S2

4.4.1. Det kan leggas til rette for aktivitetar som barneskitrekk, kjelketrekk, ski-og akebakkar. Det kan tillates belysning i området.

4.5 Diverse anlegg.

4.5.1 I dette området kan det plasserast trykkaukingsstasjon, trafo, avfallsbuar og avfallskonteinarar.

4.5.2 Bygning for trafo, trykkaukesstasjon og avfall skal byggast i same standard som slike anlegg i andre felt i området.

Sign:_______________