



BEBYGGELSESPLAN FOR B3, KVERNEVATN AUST - 2. GONGS HANDSAMING

Føresegner til bebyggelsesplan for felt B3 - Kvernevatn Aust

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*

Spesialområde § 25.1.ledd nr.6

- *privat veg*
- *friluftsområde på land*
- *diverse anlegg*
- *frisiktsone*

1.2. *Føremålet for planen er å leggje til rette for bygging av frittstående 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 er i strid med desse føresegnene.*

Utforming av bygningar

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

Sign:_____

3. Byggeområde B3

- 3.1 *Det skal brukast mørkebrun eller sort beis på bygningane. Ved bruk av andre fargar på vindauge skal belistning vere i same farge som på bygninga. Det er ikkje tillatt å bruke andre fargar på dørar.*
- 3.2 *Tillate bruksareal for bygg med ein eining skal ikkje overstige T-BRA = 150 m² (Gjeld tomt 588, 589, 592, 593, 596, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 607, 608, 609, 615). I tillegg kan bygningstyresmaktene godkjenne frittliggande bod på inntil 15m² bebygd areal.*
- Tillate bruksareal for bygg med to einingar skal ikkje overstige T-BRA = 225 m² (Gjeld tomt 580-581, 582-583, 584-585, 586-587, 590-591, 594-595, 597-598, 605-606, 610-611). I tillegg kan bygningstyresmaktene godkjenne felles frittliggande bod på inntil 20m² bebygd areal.*
- Tillate bruksareal for bygg med tre einingar skal ikkje overstige T-BRA = 300 m² (Gjeld tomt 612-614). I tillegg kan bygningstyresmaktene godkjenne felles frittliggande bod på inntil 20m² bebygd areal.*
- 3.3 *Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 5,5 meter. For bodar er maks høgde frå møne og ned til nytt terreng 4,0 meter.*
- 3.4 *Grunnmuren skal vere så låg som mogeleg. Inngrep skal planerast, såast og plantast til fortrinnsvis med naturleg vegetasjon.*
- 3.5 *Gjerde er normalt ikkje tillate, men bygningsstyresmaktene kan tillate gjerde dersom det er naudsynt for sikkerheita.*
- 3.6 *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.*
- 3.7 *Flaggstong og parabolantenne er ikkje tillate.*
- 3.8 *Takvinkel skal vere mellom 25 – 35 grader. Vidare skal det nyttast torv. Andre tekkematerial er ikkje tillate.*

4. Spesialområde - Private vegar.

- 4.1 *Minstekrav: Stigning, kurvatur, bærelag og vegbredde som skogsbilveg kl IV. Planeringsbreidda skal være min. 4 m..*
- 4.2 *Store fyllingar og skjeringar skal dempast med stabile lausmasseskråningar og såast til.*
- 4.3 *Vegane skal asfalterast.*

5. Spesialområde - Friluftsområde.

Sign: _____

- 5.1 *I friluftsområde er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygningar eller anlegg med mindre det fremmer bruken av friluftsområdet.*
- 5.2 *Skiløyper, turløyper, mindre leikeanlegg kan etablerast i friluftsområde.*
- 5.3 *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.*

6 *Spesialområde – diverse anlegg.*

- 6.1 *I dette området kan det plasserast trafo, avfallsbuar og avfallskonteinrar.*
- 6.2 *Bygning for trafo og avfall skal byggast i same standard som slike anlegg i andre felt i området.*

7 *Spesialområde – frisiktsone.*

- 7.1 *I frisiktsone skal det ikkje vere sikthindrande vegetasjon eller anna med høgde over 0.5 meter*

8 *Rekkefølgebestemmingar*

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

Trykte vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Merknad frå Fylkesmannen i Vest-Agder, datert 23.04.2007
- 3 Merknad frå Martin Engebretsen, daterte 19.04.2007
- 4 Merknad frå Vest-Agder fylkeskommune, datert 08.05.2007

Bakgrunn

TT Anlegg AS har utarbeidd forslag til bebyggelsesplan for område B3 i reguleringsplan for Kvernevatn Aust på Ljosland på vegne av Kvernevatn Aust AS og Ljosland utbyggingsselskap AS. Føremålet med planen er å legge til rette for fritidsbustader.

Saka var til 1. gongs handsaming i Teknisk utval 22.03.2007 (sak 07/0036). Offentleg ettersyn har vore i perioden 29.03.-02.05.2007. Det har kome inn 3 merknader. Merknaden frå Vest-Agder fylkeskommune kom inn etter at fristen var gått ut.

Vurdering

Sign: _____

Innkomne merknader:

For ordens skuld vil eg gjere merksam på at innhaldet i merknaden blir referert fyrst, og at eg deretter kommenterer dei innspela som har kome. Kommentaren står i kursiv. Elles syner eg til at alle merknadene ligg som vedlegg til saka, og at det beste er å lese vedlegga parallelt.

Her har forslag til reguleringsplan og forslag til utbyggingsavtale vore på offentleg ettersyn samstundes. Ein meiner dette er ein ryddig måte å gjere det på. Innspela som gjeld utbyggingsavtalen blir ikkje teke opp i denne saka, men i ei sak for seg.

Fylkesmannen i Vest-Agder

Ingen merknader.

Martin Engebretsen

Er tilfreds med at det er ei buffersone mellom planlagt og eksisterande bebyggelse. Ønskjer byggegrense mot aust for tomtene 590-593 for å avgrense eksponeringa mot si hytte (hytte 158 i Farvatn Nord).

Ein ser ikkje noko problem i å legg inn ei byggegrense her og går inn for at det blir lagt inn ei byggegrense på 8 m mot aust på tomtene 590-595.

Vest-Agder fylkeskommune

I samband med oppstartsmeldinga vart det lagt vekt på å gjere greie for landskapsverknadane for bebyggelsen, og fylkeskommunen viste til rettleiaren "Planlegging av ny bebyggelse" (T 1450). Fylkeskommunen kan ikkje sjå at dette er gjort.

Vest-Agder fylkeskommune vil tilrå visse justeringar for mest mogeleg å samle terreng- og landskapsinngrep: Det bør leggest inn byggegrense mot aust for tomtene 589-596. Bebyggelsen på desse tomtene samt for tomtene 580-588 bør vurderast lagt nær planlagt veg. Byggegrense sørvest på tomtene 580-588 blir tilrådd.

Det er gjort landskapsmessige vurderingar undervegs i planprosessen, men dei kunne sikkert kome fram på ein betre måte. I tillegg vart det òg gjort slike vurderingar under arbeidet med reguleringsplan for Kvernevatn Aust.

Det er lagt inn byggegrense for tomtene 590-595. Korridoren er på det smalaste her. På den andre sida er korridoren meint som ein mogeleg tilførsel ut av området og ein buffer mot eksisterande bebyggelse. Dei andre tomtene som er nemnt ligg inntil eit breiare/større grøntområde slik at ein ser ikkje like stor trong for å fastlegge nøyaktig kvar bygningane skal plasserast.

Andre merknader

Det er gjennomført synfaring i planområdet etter at tomter og vegline er stikki ut. I første rekke som ein kontroll på korleis veg og bygningar er plassert i terrenget. Ut i frå dette ser ein for seg følgjande endringar frå høyringsforslaget:

- På tomt 615 bør det trekkast ei byggegrense mot aust. Dette for å unngå at bygningen vert liggande for langt fram på kanten.

Sign: _____

- Tomter 582 – 585 bør trekkast nærare veg. Dette for å unngå at dei vert lagt langt opp i skråning mot sør, med dei store inngrep dette vil krevje. Dette må styrast med byggegrense mot sør.
- Tomter 607, og 609 ligger utsett i forhold til eksponering. Det er lagt inn byggegrense for å unngå at dei vert liggande for langt ut på kanten mot aust. Bør i tillegg legge inn ei maks. mønehøgde på 4,5 meter for desse tomtene.

Konklusjon

Teknisk utval vedtek planen med følgjande endringar:

- Det bør leggest inn ei byggegrense på 8 m mot aust på tomtene 590-595.
- På tomt 615 bør det trekkast ei byggegrense mot aust. Dette for å unngå at bygningen vert liggande for langt fram på kanten.
- Tomtene 582 – 585 bør trekkast nærare veg. Dette for å unngå at dei vert lagt langt opp i skråning mot sør, med dei store inngrep dette vil krevje. Dette må styrast med byggegrense mot sør.
- Tomter 607, og 609 ligger utsett i forhold til eksponering. Det er lagt inn byggegrense for å unngå at dei vert liggande for langt ut på kanten mot aust. Bør i tillegg legge inn ei maks. mønehøgde på 4,5 meter for desse tomtene.

Partar

Kvernevatn Aust AS	c/o TT Anlegg v/Ole Kristian Fyksen	4534	MARNARDAL
Ljosland utbyggingsselskap AS v/Kjell Ljosland		4540	ÅSERAL

Kopi til:

Arkiv

Sign:_____