

# REGULERINGSPLAN: SKÅRETJØNNHEIA

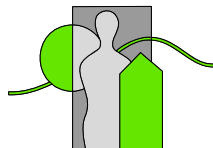
Del av Gnr. 157, bnr. 9 i  
BIRKENES KOMMUNE

Datert 02.06.09  
Prosj.nr. 2198RP

**Oppdragsgiver:**

**Ogge Utvikling AS**  
[www.oggevann.no](http://www.oggevann.no)

**Planen er utarbeidet av:**



**Plankontoret H. H. AS**  
Avd. Vegårshei  
E-post: [post@plankontoret.no](mailto:post@plankontoret.no)

# Reguleringsbestemmelser

## Reguleringsplan Skåretjønnheia, del av gnr. 157, bnr. 9 i Birkenes kommune

Bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet datert 17.09.08, revidert 08.05.09.

### Rekkefølgebestemmelser (Pbl. §26)

1. Det skal foreligge godkjent utslippssøknad og plan for vannforsyning, før utbygging på den enkelte tomt kan ta til.
2. Før det gis brukstillatelse til første fritidsbolig skal det være opparbeidet område for og etablert tilstrekkelig dimensjonert avfallsinnsamling (bod eller container).
3. Før det tillates fradelt tomter, skal krysset mellom rv. 405 og kommunal veg til Skreros utbedres i henhold til vegnormalene.

### Fellesbestemmelser

1. Vann-, strøm- og avløpsanlegg skal være ferdigstilt og godkjent senest samtidig med at det blir gitt brukstillatelse til bygning. Rør og ledninger bør om mulig legges i samme trasé som veier.
2. Alle eiendommer skal til enhver tid benytte gjeldende renovasjonsordning i hyttefeltet og i kommunen.
3. Dersom det under arbeide i marka kommer frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune, kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), § 8 annet. ledd.

## Nr. 1 Byggeområde (Pbl. §25, 1. ledd nr. 1)

### 1.1. Fellesbestemmelser

- a) Hovedbygning skal ha møneretning parallelt med høydekurvene eller fremherskende terrengformasjoner. Bygninger skal plasseres og utformes slik at de faller naturlig inn i bygningsmiljøet i hyttefeltet.
- b) Synlig grunnmur, pilarer eller annen underbygning, skal utføres i mur, betong eller naturstein. Overflate på betongmurer skal pusses, slammes eller forblendes med naturstein. Åpent rom mellom pilarer skal forblendes med murstein, treverk eller naturstein.
- c) Byggegrep, adkomst, parkering og utomhusareal skal utformes og plasseres slik at synlige terrengingrep blir minst mulige.
- d) Kjøre- og parkeringsareal skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med at byggegrep blir klargjort.

- e) Ikke utbygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming.
- f) All graving og sprenging skal utføres skånsomt. Områder som ikke benyttes til vei, parkering, byggegrunn og uteareal skal i størst mulig grad føres tilbake til opprinnelig utseende.

## **1.2. Fritidsboliger, Tomt 1 – 59**

- a) Det er fastsett følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:
  - 1) Hovedbygning skal plasseres slik at vedlagte x og y koordinat for den enkelte tomt i vedlagte koordinatliste kommer innefor bygningens grunnmur/fasade. For tomt 9 og 55 er det også bestemt egen Z-verdi for nivå på planert tomt. Vedlagt koordinatliste - datert 17.09.08.
  - 2) Maksimalt 1 boenhet (hovedbygning) og 1 sekundærbygg (garasje, vedbod, anneks) pr. tomt, unntatt tomt 13-17, 19, 42-50 og 55-58 der det bare er lov å ha 1 bygning pr. tomt (hovedbygning).
  - 3) Maksimalt bebygd areal pr. tomt, inklusive 2 parkeringsplasser (BYA) = 261 m<sup>2</sup>, unntatt tomt 5, 20, 28, 35, og 53 der maksimalt bebygd areal pr. tomt, inklusive 2 parkeringsplasser (BYA) = 161 m<sup>2</sup>.
  - 4) Maksimal mønehøyde: 6,0 meter, unntatt tomtene 5, 20, 28, 35, og 53, der maksimal mønehøyde er 7,5 meter, målt fra gjennomsnittlig nytt planert terreng.
  - 5) Maksimal gesimshøyde: 3,5 meter, unntatt tomtene 5, 20, 28, 35, og 53, der maksimal gesimshøyde er 5,5 meter.
  - 6) Maksimal synlig grunnmurhøyde: 0,70 meter, unntatt bygg med kjeller/underetasje der terrenget naturlig kan tilbakefylles på bygningens 3 av 4 vegger.
- b) Takvinkel: Mellom 18 og 35°.
- c) Kommunen skal se til at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Formen på bygningen (lengde / bredde / høyde), fasade, vindusinndeling, materialer, farger og murerskal harmonere med de omkringliggende bygningene og naturen. Det skal nyttes middels til mørke jordfarger på vegger. Taktekking skal ha en matt farge. Det er ikke tillatt å bruke skarpe kontrastfarger.
- d) Det er ikke tillatt å sett opp gjerde eller flaggstang på tomta.

## **1.3. Annet byggeområde**

### **Område for avfallsbu og service (lager)**

- a) Det er følgende krav til utnyttelse:
  - 1) Maksimalt bebygd areal (BYA) = 150 m<sup>2</sup>, eksklusive parkering.
  - 2) Maksimal mønehøgde: 5,5 meter.
  - 3) Maksimal gesimshøgde: 4 meter.
  - 4) Takvinkel: Mellom 18 og 35°.
  - 5) Adkomsten skal dimensjoneres for kjøretøygruppe "Liten lastebil".
  - 6) Minimum 2 biloppstillingsplasser - på terreng.

## **Nr. 3 Offentlig trafikkområde (§25, 1. ledd nr. 3)**

### **3.1. Annet veiareal**

*Ingen bestemmelser*

## **Nr. 5 Fareområde (§25, 1. ledd nr. 5)**

### **5.1. Trafo og høyspentledning**

*Ingen bestemmelser*

## **Nr. 6 Spesialområde (§25, 1. ledd nr. 6)**

### **6.1. Privat vei**

- a) Framføring av veier skal gjøres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal tildekkes med jord eller bark, og ellers få en tiltalende utforming.

### **6.2. Friluftsområde på land og i vann**

- a) På grunnlag av godkjent teknisk plan kan det om nødvendig graves ned ledningsanlegg (vann, avløp, strøm, telefon, TV - kabel med mer) og sette opp trafo-stasjon i friluftsområde. Terrengformasjoner og vegetasjon skal tas vare på/tilbakeføres i størst mulig grad.
- b) I friluftsområde kan det etter godkjenning fra kommunen tillates anlegg og tiltak som gagnar formålet friluftsliv og rekreasjon, for eksempel turveier / stier, informasjonstavler, løypetraséer, oppsetting av benker, bord o.l.
- c) Før tiltak settes iverk i strandsonen skal det godkjennes av kommunen og meldes til NVE.
- d) Det er tillatt med normal hogst og rydding av vegetasjon i friluftsområdet for å bedre sikt-, lys- og solforhold. Dette skal gjøres på en slik måte at landskapsbildet blir opprettholdt.
- e) Friluftsområde skal være tilgjengelig for allmennheten.

### **6.3.VA-anlegg**

- a) Området skal nyttes til felles VA-anlegg.

### **6.4. Vannforsyning**

- a) Området skal nyttes til vannforsyningsanlegg.

### **6.5. Masseuttak - Steinbrudd**

- a) Området skal nyttes til steinbrudd og midlertidig lagring av sprengte og knuste masser, samt løsmasser.
- b) Utenfor området markert som uttaksgrense i sør og vest er det kun tillatt å etablere adkomst til området, og anleggsveger for å komme til uttaksområdet.

- c) I området avsatt til massedeponi er det kun tillatt å lagre stein, knuste masser og løsmasser som er fjernet i vegtraseene, på tomtene og i masseuttaksområdet.
- b) Før tiltak kan settes i verk skal det foreligge en godkjent drifts- og avslutningsplan for området. Innenfor uttaksområdet, unntatt i nord der nytt terreng skal trappes av mot eksisterende terreng slik at det ikke representerer fare for mennesker og dyr, skal laveste nivå på ferdig planert terreng etter uttak planeres til minimum kote 245 moh. Hele området skal dekket med stedegne løsmasser slik at området får et tilsvarende preg som omkringliggende urørte områder.
- c) Uttak av masser (boring og sprenging), samt knusing av stein, skal være avsluttet senest før fradelingstillatelse nr. 16 gis.
- d) Uttaks- og massedeponiområdet skal settes i stand etter hvert som massene fjernes. Uttaksområdet skal være satt i stand senest før fradelingstillatelse nr. 16 gis. Området for massedeponi skal være satt i stand senest 1 mnd etter at siste hyttetomt er fradelt.

#### **6.6. Naturvernområde**

- d) Innen for området avsatt til naturvernområde på land og i vann er det ikke tillatt med anlegg eller tiltak .

#### **6.7. Bevaring av vegetasjon**

- a) Innenfor bevaringsområdet er det ikke tillatt å hogge trær med diameter 15 cm eller større ved rota. Vegetasjon skal behandles i henhold til levende skog standarden og forskrift om Bærekraftig skogbruk.

#### **6.8. Frisiktsone**

- e) Det er ikke tillatt med anlegg eller tiltak i frisiktsonen som er høyere enn ½ meter over nivået på tilstøtende vei, eller som på annen måte hindrer fri sikt, for eksempel snø og snøopplag, unntatt oppkvistede tre, stolper og liknende.

#### **VEDLEGG:**

- *KOORDINATLISTE DATERT 17.09.08 MED BYGNINGSPUNKT (ANGITT PÅ PLANKARTET MED BYGNINGSSYMBOL PLASSERT MIDT OVER PUNKTET) SOM SKAL LIGGE INNENFOR GRUNNMUREN PÅ PRIMÆRBYGG, SAMT PLANERINGSHØYDE (Z-VERDI) PÅ TOMT 9 OG 55.*

Vegårshei den 17.09.08

Revidert 24.10.08 iht. planutvalgssak 098/08, datert 22.10.08

Revidert 30.04.09 iht. innspill fra Aust-Agder Fylkeskommune til planforslaget.

Revidert 08.05.09 i overensstemmelse med drøfting av innsigeler til planforslaget.

for Plankontoret Hallvard Homme AS

*Erling I. Th. Aas*  
**Erling I. Th. Aas**  
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger

## SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om oppstart av planarbeid:	02.05.08
Behandlet første gang i det faste utvalget for plansaker. PI-sak 098/08,	22.10.08
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	28.01.09 – 28.02.09
Behandlet andre gang i det faste utvalget for plansaker. PI-sak 044/09,	03.06.09
Godkjent i kommunestyret, K-sak 038/09,	16.06.09

Birkeland den .....

.....  
Ordfører

.....  
Stempel

Revidert:

Dato:

Signatur:

Stempel

---

---

---