

Føresegner, Detaljregulering Brokke Hyttepark (H1)

Endring vedteke av plan- og miljøutvalet 02.07.2019 – saksnr: 72/19

I medhald av Plan- og bygningslova (PBL) av juni 2008, nr. 71, Kap. 12, §§ 12-1, 12-3, 12-5, 12-6 og 12-7 er det utarbeidd Detaljregulering for Brokke Hyttepark (område H1 i reguleringsplan for Kvisle), del av gnr. 62, bnr. 330 i Valle kommune, med det føremål å legge til rette for ”varme og kalde” overnattingsseger med tilhøyrande infrastruktur. Planen er datert 24. februar 2010, og er endeleg retta 11. mars 2010.

Rekkfølgeføresegner (Pbl. §12-7, nr. 10)

1. Før det vert gjeve løyve til frådeling, skal det vere godkjend byggjeløyve (tiltak) for hovudleidning for vatn og avlaup.
2. Før utbygging kan ta til på den einskilde tomt, skal felles godkjend vassforsynings- og avlaupsanlegg vere ført fram til tomtegrensa.
3. Før det vert gjeve byggeløyve på tomtene, skal det dokumenterast kapasitet og lovleg nyttiggjering avfallsbu ved Furestøyl Aust og/eller Løefjøddfeltet.
4. Før utbygging kan ta til i planområdet må følgjande punkt vere oppfylt:
 - Utviding av Brokke – Suleskardvegen fra Rv. 9 og opp til Furustøyl skal vere gjennomført eller sikra på annan måte, slik kommunen og Vegmyndighetene godtar.
 - Reiselivsmessig infrastruktur i nærområd til planen og i kommunen elles som nødvendig for å oppretthalde området attraktivt må sikrast på slik måte som kommunen godkjenner.
 - Før utbygging i H1 skal det etablerast tilfredsstillende planfri kryssing med lysløype.
 - For H1 må lysløypa flyttast før det kan byggast i vestre del av området.

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.

Nr. 1 Busetnad og anlegg

1.1. Fritidsbusetnad – frittliggjande Felt A-C og konsentrert, Felt D

a) Det gjeld følgjande krav til utnytting av det einskilde felt:

1) Maksimalt utbygd areal pr. tomt – BRA:

- Felt A – B, BRA = 320 m², inklusive 3 parkeringsplassar (54 m²)
- Felt C - D, BYA = maksimalt 90 m² pr. tomt for fritidsbustader og maksimalt 36 m² for 2 biloppstillingsplassar.

2) Maksimal mønehøgde:

- Felt A – B: 7,0 meter.
- Felt C - D: 6,0 meter. Mønehøgda for C4-C13 skal ikkje overstige C+579,0

3) Maksimal gesimshøgde:

- Felt A – B: 6,0 meter.
- Felt C - D: 4,0 meter

4) Planeringshøgde (moh.):

Tabellen nedanfor syner planeringshøgde for byggetomt ved bueining på bakkenivå for kvar tomt i felt A, B, C og D. Det er gitt eit visst slingeringsmon (intervall) for planering av kvar tomt.

Felt, Tomt	Planeringshøgde (moh.) eksklusive P-kjellar. Intervall
A1	583-584
A2	584-585
A3	581-582
A4	581-582
A5	581-582
B6	579-580
B7	579-580
B8	579-580
B9	579-580
B10	580-581
B11	577-578
B12	576-577
B13	573-574
C1	577-578
C2	574-575
C3	575,5-576,5
C4-C13	0,5-1,5 m over veghøgda føre tomta.
C14	570,5-571,5
D1 – D12	0,5-1,5 m under veghøgda føre tomta.

- b) Ved søknad om tiltak på den enskilde tomt/bygning skal det leggjast ved ein situasjonsplan som syner bygningsplassering, biloppstillingsplassar og tilkomst. Situasjonsplanen skal også syne ”inngrepsgrense” for dei delane av tomta som ikkje skal opparbeidast.
- c) 8 bueiningar i felt D, 2 i kvar skal tilpassast universell utforming og tilgjenge for alle. Aktuelle tiltak skal gå fram av situasjonsplan i byggemelding.
- d) Alle bygg rekna for opphald av menneske skal koplust til felles vass- og avlaupsanlegg i samsvar med hovudplan for VA-anlegg. Grøfter for vatn, avlaup, straum etc. skal helst leggjast i vegtraseane. VA-tekniske anlegg skal tilfredsstille gjeldande kommunaltekniske normer.
- e) Ikkje utbygge deler av tomta skal gjevast ei tiltalande utforming.
- f) Synleg grunnmur eller annan underbygning skal utførast i betong eller naturstein. Overflata på betongmurar skal pussast, slammast eller forblendast med naturstein.
- g) Kommunen skal sjå til at alle bygningar og konstruksjonar får eit tiltalande ytre på alle frittstående sider. Vidare at bygningen sik form (lengde, breidde, høgde), fasade, vindauginndeling, materialar, farger og murer harmonerer med dei omkringliggande bygningane og naturen.
- h) Taktekking skal være i naturmateriale - torv eller tre med mørk og matt farge.
- i) 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.

- j) Møne- og gesimshøgde skal målast frå gjennomsnittleg nytt terreng. Elles vanlege målereglar.
- k) 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).
- l) Køyre- og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast seinast samtidig med at byggegropa vert klargjort.
- m) Der radonstråling ikkje er dokumentert å ligge under tilrådde verdiar for byggegrunn, skal det utførast kompenserande tiltak (radonsperre e.l.).

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Køyreveg, Privat

Ingen føresegner, sjå juridisk bindande liner på plankartet.

2.2 Annan veggrunn, grøntareal

Ingen føresegner.

Nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsområder

5. Friluftsmål

Ingen føresegner.

7. Omsynssoner (Pbl. § 12-6)

7.1 a) Sikringssone, Frisiktssone ved veg

- a) Private avkøyrslar til Furestøylvegen skal ha frisikt 4x50 meter målt frå vegkant Furestøylvegen.
- b) Terrenget i frisiktssona skal ikkje være høgare enn 0,5 meter over tilstøytande vegbane.
- c) Det skal ikkje vere sikthindrande vegetasjon eller gjenstandar høgare enn 0,5 meter over bakken innanfor frisiktssona.

7.2 b) Faresone, Høgspenningsanlegg, Trafo

- a) Sone for sikring av areal avsett til trafo.