

Detaljregulering for Takåsen hyttefelt

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Dato: 16.05.2024

PlanID 202201

Saksnummer 22/87

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å gjøre justeringer og forbedringer på "byggetrinn 2" i det eksisterende Takåsen hyttefeltet, som ble vedtatt i 2012. Dette inkluderer å øke antall tomter, samt regulere antallet fritidsboliger/boenheter på enkelte tomter og fjerne muligheten for tomannshytter. Tiltakshaver ønsker også å rette opp uklarheter og svakheter i bestemmelsene og plankartet som er avdekket i byggesaker i byggetrinn 1. Videre er det planer om å forbedre vegtraséene og plasseringen av tomter. Totalt vil det etter planendringen være 56 tomter i byggetrinn 2, i tillegg til de 18 tomtene i byggetrinn 1 og 6 eksisterende eldre fritidsboliger, som gir et totalt antall boenheter på området på 80.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- Kulturminner og aktsomhetsplikten: Dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Agder fylkeskommune må straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert og dokumentert funnet.
- Sammen ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge målsatt situasjonsplan i tilpasset målestokk som skal vise bebyggelse og hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Kotehøyde på ferdig planert terreng skal være vist på situasjonskartet og profilsnitt, med eksisterende og nytt terreng inntegnet. Profilsnittet skal vise terrenmlinjer helt til tomtegrense. Situasjonskartet skal angi tomtegrenser, VA-ledninger, adkomst, parkeringsareal, terrengopparbeidelse, og spesielt angi den delen av tomta som ikke skal opparbeides.
- Byggegrense angir hvor det er tillatt med bebyggelse og planert areal. Utenfor byggegrenser tillates det terrengarbeid og opparbeidelse av tomt slik som fyllinger og skjæringer. Mot veg tillattes det etablert avkjørsel utenfor byggegrense. Parkeringsplasser tillates også utenfor byggegrense.
- Opparbeidning av tomter utenfor byggegrense skal foregå så skånsomt som mulig. Trær og busker skal så langt det er mulig bevares. Terrennskader skal jordklees og tilsåes, eller tilplantes. Stedegen vegetasjon skal benyttes.
- Materialvalget skal være i tråd med den naturlige karakteren i området og bidra til å opprettholde en visuell sammenheng med naturen. Det skal brukes materialer som tre, stein, torv og andre naturlige elementer for fasader, taktekking og andre synlige konstruksjonsdetaljer.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fritidsbebyggelse

- Det tillates en boenhet per tomt.
- Området skal benyttes til frittliggende fritidsboliger med tilhørende carport/garasje/bod/anneks eller lignende mindre tiltak.
- Maks bebygd areal er 200 m² BYA. 2 biloppstillingsplasser (18 m² BYA pr. p-plass) pr. boenhet skal medregnes BYA. Det tillates maksimalt 3 bygg på eiendommen. Utforming av carport/garasje/bod/anneks skal tilpasse seg hovedformen på hytta.
- Maksimale størrelse:
 - Bod/anneks skal ikke være større enn 25 m² BYA.
 - Frittliggende garasje/carport: 50 m² BYA
- Mønehøyden, målt fra innvendig golv, skal ikke overstige 6 meter.
- Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkler mellom 15 og 30 grader.
- Mindre tiltak som carport/garasje/uthus eller lignende mindre tiltak tillates oppført inntil 2 meter fra eiendomsgrense.
- Det tillates kun 1 avkjørsel pr. tomt.
- Eventuelle terrasser skal i størst mulig grad tilpasses terrenget.
- Det tillates ikke oppført gjerder i hytteområdene.
- Det tillates etablert en avkjørsel per tomt.
- Planeringshøyden for tomtene er angitt i plankartet. Mindre tilpasninger kan gjøres for å tilpasse seg terrenget og ta hensyn til eventuelle unøyaktigheter i høydegrunnet, men slike tilpasninger skal ikke overstige +/- 0,5 meter fra den angitte planeringshøyden i plankartet

Vann og avløpsanlegg

- Det skal opparbeides felles vannforsyningsanlegg for alle tomtene innenfor planområdet i området. Vannforsyningsanlegget skal dimensjoneres for aktuell bruk, og være opparbeidet i henhold til gjeldende krav og retningslinjer.
- Før tiltak settes i verk, skal plan for opparbeidelsen være godkjent av kommunen.
- Det skal utarbeides detaljerte løsninger for håndtering av overvann, inkludert infiltrasjon, fordrøyning, og avledning skal baseres på klimajusterte nedbørsmengder og planlegges for å sikre sikkerhet mot skade fra overvann.

Skiløpetrase

- Det skal opparbeides en skiløype i henhold til plankart. Mindre tilpasninger tillates for å tilpasse seg terrenget. Tilpasninger skal ikke overstige +/- 2 meter fra den angitte plasseringen i plankartet
- Eventuelle nødvendige terrengetilpasninger tillates for å sikre jevn og sikker skikjøring.
- Skiløypen skal ha tilstrekkelig bredde og avstand fra eventuelle hindringer eller farlige områder for å unngå kollisjoner eller skader.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Veg

- Området skal benyttes til kjøreveg i området. Vegen er fellesareal for hele området.

Parkeringsplass, atkomst

- Området skal benyttes til felles parkeringsplass for hele planområdet. Det skal opparbeides minimum 15 fellesparkeringsplasser.

Annen veg grunn - Tekniske anlegg

- Område skal benyttes til snøopplag, veg-utslag, vendehammer, grøfter, kabel/va-grøfter, avkjørslser til tomter.

Energianlegg

- Området skal benyttes til Trafo for fordeling av strøm til fritidsboliger innenfor planavgrensning.
- Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere nettstasjonen enn 5 meter horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel. Dette gjelder også lekeplass og andre parkanlegg.
- Det er en byggeforbudssone på 4 meter dvs. 2 meter fra senter av høyspent til nærmeste bygningsdel. Utbygger og/eller utførende graveentreprenør må selv sørge for oppmåling av eksisterende anlegg i bakken.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Friområde

- Område for grøntstruktur er til fri ferdsel for allmenheten.
- I området kan det foretas en enkel opparbeidelse og planering av terrenget til turstier.
- Vegetasjonen i området kan tynnes. Det tillates nedgraving av VA og el-kabler i område for grønnstruktur, der dette ikke naturlig kan følge veg og eksisterende infrastruktur.
- Det tillates ingen tiltak i området som ikke forenlig med formålet.

Turdrag:

- Område for turdrag (også kalt sommerløype i området) er til fri ferdsel for allmenheten.
- I området kan det foretas en enkel opparbeidelse og planering av terrenget til turstier.
- Vegetasjonen i området kan tynnes. Det tillates nedgraving av VA og el-kabler i område for grønnstruktur, der dette ikke naturlig kan følge veg og eksisterende infrastruktur.
- Det tillates ingen tiltak i området som ikke forenlig med formålet.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner

- Område for fareområde under regional høgspentledning, luftspenn. Innenfor faresone for høyspent tillates det ikke oppført bygninger for varig opphold.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #Masseutak)

- Innenfor området tillates det uttak av masser.
- Anleggsarbeid skal ikke skje i påska (Skjærtorsdag - 2.påskedag), pinse (pinseaften - 2.pinsedag), jul (Julaften - 2. juledag), nyttårshelg eller offentlige høytidsdager.
- Driftstid skal avgrenses til 08.00-20.00, mandag - torsdag.

- Ved støvplager skal det iverksetters avbøtende tiltak som for eksempel vanning, salting eller liknede
- *Det skal kun tas ut og brukes masser internt i planområdet i den grad det er nødvendig for tilrettelegging av de planlagte tiltakene. Masseuttak skal være tidsbegrenset til utbyggingsperioden, med klare start- og sluttdatoer.*
- Det skal utarbeides en plan for uttak og bruk av masser, inkludert estimerte volumer og tidsrammer, som skal godkjennes av kommunen før uttak starter.
- Uttaksområdet skal deles opp i etapper. Hver etappe skal ha en avslutningsplan. Ved opphør av utbygging over 2 år skal massetaket avsluttes og tiltakene i avslutningsplanen skal gjennomføres.
- *Aktiviteter knyttet til masseuttak skal overholde minerallovens bestemmelser, inkludert konsesjonsplikt for uttak som overstiger 10 000 m³*

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse

- Før igangsettingstillatelse for fritidsboliger øst for Dylemyr kan gis, skal kulvert være ferdigstilt.
- Før igangsetting av anleggsarbeidene skal det utarbeides en teknisk plan for gjennomføringen av tiltaket. Denne planen skal godkjennes av kommunen før arbeidene starter. Teknisk plan skal inneholde en beskrivelse av de tekniske løsningene som skal benyttes, herunder blant annet vann- og avløpsløsninger, brannvann og overvannshåndtering. Planen skal også redegjøre for vurdering av kapasitet og mulighet for felles anlegg med tilgrensende felt. Eventuelle behov for konsesjon etter vannressursloven skal avklares før igangsetting.
- Før igangsettingstillatelse (IG) kan gis for all bygging og anleggsvirksomhet innenfor hyttefeltet, skal det foreligge en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen i samsvar med T-1442.
- Før igangsetting av anleggsarbeider med masseuttak skal det foreligge en plan for hvor lenge arbeide skal pågå. Planen skal inneholde en oversikt over arbeidstider og hvordan det er planlagt å overvåke støynivået. Naboer skal informeres om anleggsarbeidene minst 14 dager før oppstart. Informasjonen skal inneholde detaljer om arbeidet, forventet varighet, og de mest støyende tidspunktene.
- Før igangsetting av nye tiltak skal det være utarbeidet en felles VA plan for hele utbyggingsområdet.

6.2 Før brukstillatelse/ferdigattest

- Før brukstillatelse og ferdigattest kan gis, må utbygger dokumentere at vei og tilhørende infrastruktur frem til aktuell tomt er opparbeidet og ferdigstilt.
- Eksisterende veg til hytte på gbnr. 50/509 fjernes når det etableres ny veg til utbyggingsområdet. Ny veg til gbnr. 50/509 og gbnr. 50/593 skal opparbeides før den gamle kan fjernes.