

## Reguleringsføresegner

Utbyggingsplan, del av Felt 2 "Grånhommen sør", del av Felt 4 "Rjupereirheia nord", og del av Felt 5 "Lindeheia nord", Hillestadheia Hyttegrend, Tovdal, gnr. 9, bnr. 1 i Åmli kommune

Føresegnene gjeld for området synt med reguleringsgrense på plankartet.

### Rekkjefølgjeføresegner (Pbl. §26)

1. Det skal føreligge godkjende tekniske planer for vatn og avlaup, samt utsleppsløyve, før bygging på den einskilde tomta tek til.
2. Før det vert gjeve løyve til utbygging på tomtene skal det være opparbeidd område for og etablert avfalsinnsamling.
3. Før det vert gjeve brukstillating på første hyttetomt, skal vassforsyninga vere godkjend.

### Fellesføresegner

1. I samband med veganlegg er det stilt følgjande krav til frisikt (*Det var ikkje høveleg å syne dette med liner og tekst på plankartet*):
  - Kryss (vegar med 15 hytteiningar eller meir) 10 x 50 meter.
  - Avkøyningar (vegar med 5 – 14 hytteiningar) 4 x 50 meter.
  - Tilkomstar (1-4 hytteiningar) 4 x 30 meter.

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

#### 1.1. Fellesføresegner

- a) Alle bygg rekna for opphald skal koplas til felles vass- og avlaupsanlegg.
- b) Synleg grunnmur eller annan underbygning skal utførast i betong eller naturstein. Overflata på betongmurar skal pussast, slammast eller forblendast med naturstein.
- c) Byggingar skal utformast og plasserast slik at synlege terrenginngrep vert minst mogleg, avgrensa til det som er naudsynt for parkering, tilkomst og uteareal. Minimum 25 % av tomta skal vere utan inngrep.
- d) Oppbygging av tomt for utomhusareal og parkering kan tillatast med inntil 1 meter høgdeforskjell, målt frå eksisterande terreng, og avsluttast som jordkledd skråning eller natursteinsmur.
- e) Alle bygningar skal tak torvtak, tretak eller tak med ein mørkt og matt farge. Vidare, fasade av treverk, laft eller naturstein. Dersom det vert nytta treverk eller laft skal treverket handsamast med/påførast middels til mørke jordfargar. Det er ikkje tillete med skarpe, heilt kvite eller blanke fargar på fritidsbusetnad.
- f) Hovudbygning skal ha møneretning parallelt med høgdekurvene.

- g) Det er tillate å byggje takoppløft og kvist dersom dette vert gjort i Sørøstvendt - nordvestvendt retning, reikna med klokka. Kvist og takoppløft skal ikkje dekke meir enn 1/3 av bygget si lengde/takflata på den sida kvisten står. Kvist og takoppløft skal ha lik mønehøgde, og kvist lik takvinkel, som hovuddelen av hytta, medan gesimshøgda ikkje gjeld kvist og takoppløft.
- h) Det er ikkje tillete å setje opp gjerde på tomta. 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) skal gjerdet i si heilskap oppførast i tre, unnateke skigard, påførast middels eller mørk jordfarge. Det er ikkje tillete med flettverksgjerder, hønsenetting, (stål-) taug eller liknande materialar.
- i) Køyre- og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast seinast samtidig med at byggegropa vert klargjort.
- j) Ved påkøyring til tilkomstveg frå tomt, skal det vere 4 x 30 meter fri sikt til kvar side.

## **1.2. Fritidsbustader/hytter, Felt Grånhommen Sør**

- a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
  - 1) Hovudbygning skal plasserast slik at fastsett koordinat for den einskilde tomt i vedlagte koordinatliste datert 24.02.06 kjem innafor bygningens grunnmur.
  - 2) Maksimalt ein bueining og to sekundærbygg pr. tomt.
  - 3) Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 220 m<sup>2</sup> pr. tomt.
  - 4) Maksimal mønehøgde: 7,0 meter, unntatt tomtene 213, 215, 219, 221 og 223, der maksimal mønehøgde er 6 meter.
  - 5) Maksimal gesimshøgde: 5,5 meter, unntatt tomtene 213, 215, 219, 221 og 223, der maksimal gesimshøgde er 3,5 meter.
  - 6) På tomtene 201, 207, 208, 212, 216, 225 og 226 kan maksimalt 75% av tillete bruksareal (T-BRA) i hovudbygg byggjast på ei flate/høgde.
  - 7) På tomt 215 skal alt tillete bruksareal (T-BRA) i kvart bygg byggjast på ei flate/høgde.
  - 8) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,70 meter, unnateke bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger.
  - 9) Takvinkel: 20 - 34°.
  - 10) Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. tomt.

## **1.3. Fritidsbustader/hytter, Felt Lindeheia Nord**

- a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
  - 1) Hovudbygning skal plasserast slik at fastsett koordinat for den einskilde tomt i vedlagte koordinatliste datert 24.02.06 kjem innafor bygningens grunnmur.
  - 2) Maksimalt to bueiningar i ein samanhengande bygningskropp, og 3 sekundærbygg pr. tomt.
  - 3) Tomt skal delast langsmed vertikalskilje mellom leilegheiter.
  - 4) Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 350 m<sup>2</sup>, unntatt tomt 311-313 der maksimalt T-BRA = 220 m<sup>2</sup>.
  - 5) Maksimal mønehøgde: 9,0 meter, unntatt tomtene 311-313 der maksimal mønehøgde er 7 meter, og tomtene 319, 331 og 332 der maksimal mønehøgde er 6 meter.

- 6) Maksimal gesimshøgde: 6,0 meter, unntatt tomtene 311-313 der maksimal gesimshøgde er 5,5 meter, og tomtene 319, 331 og 332 der maksimal gesimshøgde er 3,5 meter.
- 7) På tomtene 303-305, 308, 316, 320 og 326 kan maksimalt 75% av tillete bruksareal (T-BRA) i hovudbygg byggjast på ei flate/høgde.
- 8) På tomtene 319, 331 og 332 skal alt tillete bruksareal (T-BRA) i kvart bygg byggjast på ei flate/høgde.
- 9) Tomt 324 skal planerast i høgde 651 m.o.h.
- 10) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,70 meter, unnateke bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger.
- 11) Takvinkel 20 - 34°.
- 12) Minimum 3 biloppstillingsplassar pr. tomt.

#### **1.4. Fritidsbustader/hytter, Felt Rjupereirheia Nord**

- a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
  - 1) Hovudbygning skal plasserast slik at fastsett koordinat for den einskilde tomt i vedlagte koordinatliste datert 24.02.06 kjem innafor bygningens grunnmur.
  - 2) Maksimalt ein bueining og 2 sekundærbygg pr. tomt.
  - 3) Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 250 m<sup>2</sup> pr. tomt.
  - 4) Maksimal mønehøgde: 7,0 meter, unntatt tomtene 112 og 114 der maksimal mønehøgde er 6 meter.
  - 5) Maksimal gesimshøgde: 5,5 meter, unntatt tomtene 112 og 114 der maksimal gesimshøgde er 3,5 meter.
  - 6) På tomtene 112 og 114 skal alt tillete bruksareal (T-BRA) i kvart bygg byggjast på ei flate/høgde.
  - 7) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,70 meter, unnateke bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger.
  - 8) Takvinkel: 20 - 34°.
  - 9) Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. tomt.

#### **1.5. Anna byggeområde, Avfallsbu**

- a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av tomta:
  - 1) Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 200 m<sup>2</sup>.
  - 2) Maksimal mønehøgde: 5,5 meter.
  - 3) Maksimal gesimshøgde: 3,0 meter.
  - 4) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,50 meter.
  - 5) Takvinkel: 24 - 28°.

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

#### **6.1. Turveg, skiløype**

- a) Trase for skiløype kan rydjast og planerast med breidde inntil 5 meter. Planerte områder skal lappast med eit naturtilpassa materiale, t.d. bark eller torvdekke (stadeigen).
- b) Turveg kan opparbeidast med breidde inntil 1,5 meter, og med eit dekkje som gagnar føremålet (grus, bark eller grasarmering).

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

- a) På grunnlag av godkjend teknisk plan kan det som unntak gravast ned naudsynte leidningsanlegg (vatn, avlaup, straum, telefon, TV - kabel med meir). Terrengformasjonar og vegetasjon skal takast vare på/tilbakeførast.
- b) Bekkane langs Nystølstean og fram mot Stemtjørn, kan leggjast om og senkast, samt opparbeidast med kulpar, på ein måte som gagnar friluftslivet og omsynet til å leide vatnet effektivt ut av området.
- c) I og langs Kottjønn kan det setjast i verk tiltak som gagnar friluftslivet, td. opparbeidast uteopphaldsplass med benkar og bord, tilrettelegast for vassbaserte aktivitetar, samt rullestolbrukarar.
- d) I friluftsområdet kan det byggjast bruer/klopper på inntil 5 meter breidde for skiløype, og ryddast, opparbeidast og merkast turstigar med inntil 1,5 meter breidde. Opparbeidd del av Tursti skal ha grusdekke, sås til eller lappast med stadeigne materialar (torv, steinheller, treverk/kløyvde trestokkar).

### **6.3. Frisiktsone**

- a) Det er ikkje tillete med anlegg eller tiltak i frisiktsona som er høgare enn ½ meter over nivået på tilstøytande veg, eller som på anna måte hindrar frisikt, som snø og snøopplag, unnateke oppkvista tre, stolpar og liknande.

### **6.4. Anna spesialområde, skileik og akebakke**

- a) Området skal nyttast til skileik- og akebakke. Det er tillete å føre opp tekniske anlegg og bygg knytt til heis-/transportband.
- b) Planering av terreng, som gagnar føremålet, er tillate. Terrengomarbeidde områder skal såast til.

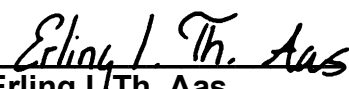
### **6.5. Område for Reinse-/Avlaupsanlegg**

- a) Innanfor område kan det byggjast reinse-/avlaupsanlegg med tilhøyrande anlegg og bygningar.

### **VEDLEGG:**

- *KOORDINATLISTE DATERT 02.03.2006 MED BYGNINGSPUNKT (ANGITT PÅ PLANKARTET MED BYGNINGSSYMBOL PLASSERT MIDT OVER PUNKTET) SOM SKAL LIGGE INNANFOR GRUNNMUR PÅ HOVUDBYGNING.*

Vegårshei den 02.03.2006  
For Plankontoret Hallvard Homme AS

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

## SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA:

Varsel om oppstart av planarbeid:	07.01.05
Handsama første gong i det faste utvalet for plansaker. PI-sak 0xx/06,	XX.XX.06
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	xx.xx.06 – xx.xx.06
Handsama andre gong og godkjend i det faste utvalet for plansaker. PI-sak 0xx/06,	xx.xx.06

Åmli den .....

.....  
Ordfører

.....  
Stempel

Revidert:  
Stempel

Dato:

Signatur:

---

---

---