

**Framlegg til reguleringsplan for Gautestad
Gnr. 64 bnr. 3, 4 og 310 i Evje og Hornnes kommune**

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

Retta etter vedtak 26.03.2010. Revidert etter ME, sak 88/13, 18.10.2013.

REGULERINGSFØREMÅL

Reguleringsplanen inneholder følgende føremål:

Byggeområde, Pbl. § 25.1

- Fritidsbustader

Landbruksområde, Pbl. § 25.2

- Område for jord- og skogbruk

Fareområde, Pbl. § 25.5

- Høgspentanlegg

Spesialområde Pbl. § 25.6

- Friluftsområde land
- Friluftsområde vatn
- Privat veg og parkering
- Renovasjon
- Leik
- Avlaupsanlegg
- Massetak

Retningsliner til vann- og avlaupshandtering

Føresegndene gjelder for område vist med reguleringsgrense på plankart. Vedteken reguleringsplan er bindende for arealbruk, frådeling og byggje- og anleggsverksemnd.

Etter at reguleringsplanen er vedteken, er det ikke lov å etablere privatrettslege avtaler i strid med planen.

§ 1 FELLESFØRESEGNER

- 1.1 Nye byggjeområde skal byggjast ut stegvis, etter denne rekjkjefølga:
 - Gnr 64 bnr 3 og 4: B1, B2, B3, B4, B5
 - Gnr. 64 bnr. 310: A1, A2, A3, A4, A5

Kvar enkelt felt skal ferdigstilla før ein kan starte utbygging i neste område.
- 1.2 Det kan ikkje etablerast meir enn 1 hytteining per tomt.
- 1.3 Det skal etablerast 2 parkeringsplassar per tomt ved vinterbrøytt veg.
- 1.4 Fellesanlegg, slik som samleveg, skal opparbeidast i takt med utbygginga av feltet. Hovudskiløypa skal vere ferdigstilt før bruksløyve vert gjeve på hytter i delfelt A1 og B1.
- 1.5 Innafor planområdet er det krav om å etablere naudsnyt infrastruktur: Drikkevass-forsyning/ borebrønnar, kablar og tekniske anlegg. Framføring av leidningar knytt til vatn- og avlaupsanlegg, kabelgrøfter for straum, fiber, tele, osv. bør følgje trasear for køyrevegar og anleggast parallelt, helst som anlegg i bakken. Det er også tillete med luftstrekk.
- 1.6 Opparbeiding av vegar i planområdet er søknadspliktig.
- 1.7 Byggje- og anleggstiltak må plasserast slik at dei ikkje vert påført skade ved flaum.
- 1.8 Det er ikkje tillate med gateljos i området. På bygningar i området er det tillate med diskrett, veggfast ljós. Det kan etablerast ljosløype langs hovudskiløypa.
- 1.9 All graving i terrenget skal utførast skånsamt. Omkringliggende terreng og vegetasjon skal ikkje påførast større inngrep ved sprenging eller graving enn det som er naudsnyt. I område som ikkje skal nyttast til kommunikasjonsareal (veg, parkering o.l.) skal terrenget førast attende. Skjeringar og fyllingar skal dekkast med jord eller anna revegeterande masse etter avslutta anleggsarbeid.
- 1.10 I kryss og avkjøyringar i feltet, skal det vere siktsoner, minimum 4*50 meter. I frisktsonene skal det ikkje vere sikthindrande vegetasjon eller anna som er høgare enn 0,5 meter mot tilstøytande vegbane
- 1.11 Renovasjonsordning for området skal fylge dei til ein kvar tid gjeldande reglane for kommunen.
- 1.12 I korridorar mellom hyttetomter i planområdet kan det drivast skånsam hogst.
- 1.13 Dersom det undervegs i arbeidet kjem fram gjenstandar eller andre spor frå eldre tid, skal arbeidet opphøyre og snarast meldast til Aust-Agder fylkeskommune, kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne (kulturminnelova), § 8 andre ledd. Kulturminnevernseksjonen føreset at dette pålegg formidlast vidare til dei som utfører arbeidet i marka.
- 1.14 Det skal etablerast fellesanlegg for avlaup i utbyggingsområda. Det skal utarbeidast plan for avlaup som skal godkjennast av kommunen før utbygging kan igangsetjast. Det vert ikkje gjeve byggjeløyve for nye hytter før hyttene er påkopla felles avlaupsanlegg.

For ubebygde tomter som inngikk i de tidligere planene for området aksepteres tett tank som en godkjent avløpsløsning inntil felles avløpsanlegg er opparbeidet, og byggetillatelse kan godkjennes med slik løsning.

§ 2 BYGGJEOMRÅDE

§ 2.1 Fritidsbustader

- 2.2.1 Tomtene kan byggjast med frittliggjande hytter med tilhøyrande uthus, vedbod, anneks eller liknande. Kommunen skal godkjenne plassering og utforming av bygningar og anlegg. Hovudhytte skal søkjast plassert slik bygningsplassering er synt på plankart. Det kan etter søknad tillatast bygging av interne vegar i byggjeområda.
- 2.2.2 Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet. Terrenginngrep skal avgrensast til det som er naudsyn for oppføring av bygg med tilhøyrande anlegg. Omkringliggjande terrenghalvdel skal ikkje påførast større inngrep ved fjerning av vegetasjon, graving eller planering anna enn det som er naudsynt for å oppføre bygningane, areal for tilkomst og parkering, samt tekniske anlegg o.l.
- 2.2.3 Saman med byggjesøknad skal det leverast situasjonsplan for tomta som syner interne vegar/ innkøyring på tomta, parkering, plassering av bygningar, møneretning, plassering av tekniske anlegg, inkl. leidningstrasear.
- 2.2.4 Ny busetnad skal harmonere med busetnaden ikring. Ubygde delar av tomta skal gjevast ei tiltalande utforming.
- 2.2.5 Tomtene i nye byggjeområder B1-B5 og A1-A5 kan byggjast ut med eit samla tillette bruksareal (BRA) på inntil 140 m². Hovudhytta skal ikkje overstige 120 m² BRA. Maksimal mønehøgd for nye bygg er 5,5 meter frå gjennomsnittleg terrenghøyde. Maksimal høgde på grunnmurkrone er maksimalt 0,8 meter over opprinnelige terrenghøyde.
- 2.2.6 Tomtene i eksisterande utbygde område A0 og B0 kan byggjast ut med eit samla tillette bruksareal (BRA) på inntil 140 m². Hovedhytta skal ikkje overstige 120 m² BRA. Maksimal mønehøgd for desse tomtena er 4,8 meter frå gjennomsnittleg terrenghøyde. Maksimal høgde på grunnmur er 0,6 meter over opprinnelige terrenghøyde. Takvinkel, form og fargar på bygningar skal tilpassast eksisterande, tilgrensande hytter.
- 2.2.7 Bruksarealet kan delast opp i fleire bygg, som plasserast i tunform eller forbindast med mellombygg. Bygningar med fasadelengde som overstig 10 meter, skal delast opp med sprang i høgderetning eller fasadeliv.
- 2.2.8 Anneks/ uthus kan byggjast på inntil 20 m² BRA, med ei mønehød på maks 4,0 meter.
- 2.2.9 Hovudhytte skal normalt utformast med saltak, og med møneretning langs lengderetninga på bygget, eller som vist på plankart. Saltaket skal normalt ha takvinkel mellom 25 og 38 grader. Kommunen kan tillate andre taktyper og vinklar dersom dette gjev god estetiske løysingar for tomta og området. Andre takkonstruksjonar kan òg godkjennast av omsyn til ENØK eller andre miljømessige behov.
- 2.2.10 Kvar tomt skal berre ha ei bueining. Seksjonering/ vertikaldeling er ikkje tillette.

- 2.2.11 Kommunen skal sjå til at alle bygningar og konstruksjonar får eit enkelt formspråk og eit tiltalande ytre på alle frittståande sider. Bygningen si form, fasade, vindauge, materiale og murar harmonerer med naturen ikring. Taktekking skal gjerast med materiale som gjev ei mørk og matt overflate (shingel eller takstein), alternativt tre eller torv. Hyttene skal ha mørk brun, mørk grå eller svart farge.
- 2.2.12 Det er ikkje tillate med kjellar under byggverket.
- 2.2.13 Det er ikkje tillate å oppføre gjerde og flaggstenger i området. Overbygde anlegg som plattigar og uteplassar som står på pilarar, skal avskjermast med gjerde mellom pilarane av omsyn til bufe og vilt.
- 2.2.14 Avkøyring til tomt skal tilpassast terreng frå tilkomstvegen. Søknad om byggjeløyve skal vise korleis tilkomst og parkering vert løyst.

§ 3 LANDBRUK

3.1. Område for jord- og skogbruk

- 3.1.1 I område regulert til jord- og skogbruk kan det drivast tradisjonelt landbruk.

§ 4 FAREOMRÅDE, høgspenningsanlegg

- 4.1 I fareområda kan det ikkje oppførast bygningar for varig opphold.

§ 5 SPESIALOMRÅDE

5.1 Friluftsområde på land

- 5.1.1 Det er tillate å rydde og merke stiar, samt å preparere skiløypene i området. Det kan leggast til rette med mindre konstruksjonar som klopper o.l. for å betre ferdselstilhøva. Turvegar kan stengast av fysisk, slik at dei ikkje kan nyttast av motoriserte køyretøy.
- 5.1.2 Rydding av stiar, tilrettelegging av badeplassar, fiskeplassar, rullestolbrygger, båtplassar/ brygger og liknande skal gjerast på ein skånsam måte. Skilting og merking skal vedlikehaldast og utførast på ein natur- og stadtilpassa måte. Ansvar for vedlikehald av anlegg skal vere klarlagt før tilrettelegging tek til.
- 5.1.3 Det skal ikkje etablerast anlegg som kan vere til fare for beitedyr. All tilrettelegging skal avklarast med grunneigar før det vert sett i gang.
- 5.1.4 Kantsoner langs vatn og vassdrag skal takast vare på. Hogst i området skal gjerast skånsamt.

- 5.1.5 I friluftsområdet kan det gravast ned straumkabler og leidningar knytt til tekniske anlegg, der det ikkje er naturleg at desse følgjer vegar i området. Grøftetrasear skal leggjast så skånsamt som råd i terrenget og stellast i stand/ såast til etter at gravearbeidet er avslutta.
- 5.1.6 Løypetraseen skal ryddast og planerast, og skal til ei kvar tid tilpassast terren og stigningsforhold på best mogleg måte. Trasèen skal ha ei breidde på minimum 5 meter.

5.2 Friluftsområde i vatn

- 5.2.1 Aktivitetar og anlegg som fremjar formålet og bruken av vatnet til rekreasjon og friluftsliv, er tillate. På vinteren kan det merkast skiløyper som vist på plankartet. Skjøtseltiltak i vassdraga er tillate. Det kan leggast til rette med badeplassar, fiskeplassar/ rullestolbrygger, båtplassar/ brygger og liknande på ein måte som ikkje skjemmer naturen. Tiltak og anlegg skal på førehand godkjennast av kommunen.
- 5.2.2 Den gamle sagdammen i Rennansbekken kan restaurerast attende til opprinneleg tilstand. Tiltaket skal utførast i samråd med kommunen.

5.3 Privat veg og parkering

- 5.3.1 Vegane skal vere atkomst til hyttene i planområdet. I tillegg kan regulerte vegen nyttast til landbruksføremål.
- 5.3.2 Snuplassar langs samlevegane skal til ein kvar tid haldast opne for store køyrety som renovasjons- og septikbilar.
- 5.3.3 Nye tilkomstvegar skal tilfredsstille krava jamfør skogsbilveg klasse 4.
- 5.3.4 Opparbeiding av vegane skal skje så skånsamt som råd innafor regulert føremål.
- 5.3.5 Grøfter og skråningar skal av omsyn til sikttilhøva haldast frie for vegetasjon som er høgare enn 0,5 meter.

5.4 Renovasjon

- 5.4.1 Innanfor områda kan det setjast opp renovasjonsbuer.

5.5 Område for avlaupsanlegg

- 5.5.1 Innanfor desse områda kan det byggjast reinseanlegg for avlaupshandtering.

5.6 Leik

- 5.6.1 I områda som er regulert til leik, kan det leggjast til rette med enkle anlegg og installasjonar som gagnar føremålet, slik som benkar, leikestativ o.l.

- 5.6.2 I område markera med skileik på plankartet, kan det leggjast til rette med barneskitrekk. Anlegget skal leggjast så skånsamt som råd og kommunen skal godkjenne plassering og utforming av anlegget. Det kan også byggjast varmestøge som synt på plankart.

5.7 Område for massetak

- 5.7.1 I området kan det takast ut masser til bruk ved opparbeiding av vegr m.m. i byggjeområda. Før uttak kan ta til må det ligge føre løyve om tiltak frå kommunen. I søknad om løyve må det gå fram korleis området skal tilbakeførast etter avslutta anleggstid og driftstider/ driftsperiode på massetaket.

RETNINGSLINER KNYTT TIL VATN- OG AVLAUPSLØYSINGAR

- A) Område for reinseanlegg er regulert inn i plankartet.
- B) Drikkevassforsyning kan etablerast med fleire borebrønnar i området som er felles for fleire hytter.
- C) Eksisterande hytter i området kan knyte seg til avlaupsanlegget. Leidningsnett skal leggjast slik at flest mogleg eksisterande hytter får høve til å knyte seg til. Det vert ikkje lengre tillete å etablera avlaup til tett tank.
Bestemmelsen omfatter ikke hytter som inngikk i tidligere planer for området.
- D) Ved etablering av drikkevasskjelder i område med eksisterande hytter, skal det søkjast etablert fellesløysingar der det ligg til rette for det.