

PLANBESTEMMELSER

Detaljregulering for Hamren, Bygland kommune

Plan ID: 202101

Dato: 16.02.2024

Revidert: _____

FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å regulere området for to eksisterende og to nye boliger med tilhørende adkomstveg og brygger.

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Byggegrense mot sjø

- Dersom ikke annet er fastsatt ved byggegrense, eller gjennom egne bestemmelser innenfor områder som tillater bebyggelse og anlegg, gjelder formålsgrensen mot sjø som byggegrense mot sjø.

1.2 Flomsikker høyde

- For bygg i sikkerhetsklasse F2 er flomsikker høyde kote +205,41
For bygg i sikkerhetsklasse F1 er flomsikker høyde kote +204,19

Tiltak langs vassdraget som ligger høyere enn gitte nivåer og samtidig utenfor flomsonen vurderes som flomsikre. Tilsvarende havner lavereliggende tiltak innenfor flomsonen. Det er mulig å etablere bygg innenfor flomsonen, men disse må enten sikres eller utformes for å tåle/håndtere flom.

1.3 Vann og avløp

- Alle enhetene skal knyttes til offentlig vann.
- Enhetene kan kobles til offentlig avløp eller etablere private løsninger for dette.
- Private renseanlegg eller felles privat renseanlegg kan etableres innenfor arealene avsatt til frittliggende boligbebyggelse og KV1.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBYGGELSE

2.1.1 Bebyggelsestype

- Det tillates 1 enebolig med tilhørende sekundærbygninger per. tomt.

2.1.2 Krav til uteoppholdsareal

- For hver boenhet skal det avsettes minimum 80 m² uteoppholdsareal. Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng. Areal på balkong og terrasse kan medregnes.

2.1.3 Plassering av bebyggelse

- Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der det ikke er vist byggegrense mot naboeiendom, gjelder avstandskravene i plan- og bygningsloven.
- Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra eiendomsgrense mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra eiendomsgrense mot vei. Dette gjelder også dersom garasjen er bygd sammenhengende med boligen.

2.1.4 Biloppstillingsplasser

- Hver boenhet skal ha minimum 2 parkeringsplasser. For parkeringsplasser på terreng regnes det 18m² BYA per parkeringsplass.

2.1.5 Utnyttelse

Maksimalt tillat BYA-m² er angitt i tabellen under.

| | Maks. BYA totalt | Maks. BYA per frittliggende garasje/ verksted | Maks. BYA per øvrige frittliggende sekundærbygninger |
|------|------------------|---|--|
| BF 1 | 400 | 140 | 30 |
| BF 2 | 350 | 80 | 30 |
| BF 3 | 350 | 130 | 30 |
| BF 4 | 170 | 60 | 30 |

2.1.6 Høyder

Maks tillatte mønehøyde er angitt i tabellen nedenfor. Høydene gjelder fra OK-gulv 1. etasje.

| | Bolig | Garasje/ verksted | Øvrige frittliggende sekundærbygninger |
|------|-------|-------------------|--|
| BF 1 | 7,5 | 5,0 | 3,5 |
| BF 2 | 7,5 | 5,0 | 3,5 |
| BF 3 | 7,5 | 5,0 | 3,5 |
| BF 4 | 8,0 | 5,0 | 3,5 |

2.1.7 Terrengtilpasning

- Det skal vektlegges at bebyggelsen får en god terrengtilpasning. Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse/ friområde og tilstøtende vei.

2.1.8 Forstøtningsmurer

- Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde 1,0 meter.

2.1.9 Utforming av bebyggelsen

- Bebyggelsen skal ha klar overvekt av trematerialer i fasadene.
- Det er tillatt med saltak, pulttak og flatt tak. Takflater skal ha mørk eller rød farge.
- Det kan etableres solceller på tak og/ eller fasade.

2.1.10 Avkjørsler

- Avkjørsel for boligene skal løses via f_KV1.

2.1.11 Eiendomsgrenser

- Justeringer kan gjøres ved oppmålingsforretning der stedlige forhold tilsier dette, og det foreligger samtykke fra berørte.

2.2 GARASJEANLEGG FOR BOLIG-/ FRITIDSBEBYGGELSE

- Innenfor området kan det etableres biloppstillingsplasser på terreng, i carport eller garasje. Carport/ garasje skal stå parallelt med veg, med en avstand på minimum 1,5m fra formålsgrense kjøreveg. Maks mønehøyde: 3,5m. Maks BRA: 20m².

2.3 PARSELLHAGE

- Innenfor områdene kan det etableres hager. Det skal ikke gjøres tiltak som hindrer muligheten for fremtidig dyrking av grønnsaker og frukter i områdene.

2.4 ØVIGE KOMMUNALTEKNISK ANLEGG

- Innenfor området kan det etableres pumpekum.

2.5 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

- Innenfor områdene kan det etableres brygger (1 brygge per delfelt). Maks bryggeareal per brygge: 18m². Maks bredde i bryggefront: 6m.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 KJØREVEG

- f_KV1 er felles veg for boenheter innenfor planen.
- o_KV2 er offentlig veg/ gang- og sykkelsti
- o_KV3 er offentlig veg

3.2 ANNEN VEIGRUNN – TEKNISKE ANLEGG

- Områdene er regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg, og skal benyttes til overvannshåndtering, skjæring/ fylling, frisktsoner og tekniske anlegg.
- Innenfor arealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

3.3 ANNEN VEIGRUNN – GRØNTANLEGG

- Områdene er regulert til annen veggrunn – grøntareal.
- Innenfor arealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

4 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT

4.1 NATURFORMÅL (N)

- Det tillates å utføre vanlig vegetasjonsskjøtsel og tynning av trær innenfor felt N1-3.
- Innenfor angitte byggegrenser i N2 kan det etableres grillbu. Maks BYA: 20m². Maks mønehøyde over OK-gulv: 3m. Material og farge skal være i henhold til bestemmelsene for boligbebyggelsen.
- Det kan etableres gangstier ned til bryggene. Stiene skal etableres skånsomt, eksempelvis med å legge et tynt lag med grus, bark eller lignende.
- Det er tillatt å fortsette bryggene inn i områdene for naturformål. Bredden skal ikke utvides.

5 HENSYNSONER

5.1 FARESONE – FLOM

- Faresonene H320_1 angir fareområde for flom uten sikkerhetspåsag.

6 REKKEFØLGEKRAV

6.1 FØR DET BLIR GITT BYGGELØYVE, SKAL

- a) Teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.