

1. FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN, OMRÅDET BORSÆTOPPEN GNR 123 BNR 28, 74 OG DELAR AV 7, TOKKE KOMMUNE TELEMAR.

I medhald av plan- og bygningslova av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjonar, §§ 22-26 og 30, er det utarbeidd privat reguleringsplan for del av Gnr. 123, Bnr. 28, 74 og delar av 7 i Tokke kommune. Reguleringsplanen byggjer på føringar som er nedfelte i kommuneplan for Tokke kommune, godkjend mars 1992.

Reguleringsføresegnene gjeld for området synt med plangrense på plankartet «Reguleringsplan for Borsætoppen, del av Gnr. 123, Bnr. 28, 74 og delar av 7», Tokke kommune, Målestokk 1:1000, datert 20. oktober 2003. Innafor reguleringsgrensa skal areala nyttast som vist på planen. Vedteken plan er bindande for arealbruk, frådelling og byggje - og anleggsverksemd innan planområdet.

1.1 Felles føresegner

- a) All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsamt. Område som ikkje skal nyttast til veg, parkering, byggegrunn eller uteareal skal førast tilbake til opphavleg utsjånad. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.
- b) Det skal ikkje setjast opp gjerde, hekk eller liknande mot vegar, parkeringsplassar, skråningar o.l.
- c) Grøntanlegg skal primært ha naturmateriale og planter som naturleg høyrer heime i området.
- d) Kommunaltekniske anlegg skal i størst mogleg grad leggest i vegtraseane. Dette skal gjerast samtidig med at vegane opparbeidast.
- e) Installasjonar i samband med leidningsnett skal ha ei skånsam plassering og ei tiltalande utforming i tre.
- f) Etter at reguleringsplanen er vedtatt er det ikkje lov til å etablere privatrettslege avtaler i strid med planen.

1.2 Byggeområde

1.2.1 Felles føresegner byggeområda:

- a) Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet.
- b) Plassering og utforming av bygningar og andre anlegg skal godkjennast av kommunen.

- c) Bygningane skal plasserast slik at koordinatane til hyttepunktet på plankartet fell innanfor hytteveggene. Når hytteplasseringane er godkjente i plan, og før start på utbygging av feltet, skal det settast ut pel i terrenget og koordinatfestast ved innmåling. Utbyggjar er ansvarleg for å få utført innmålinga.
- d) Kommunen skal sjå til at alle bygningar og konstruksjonar får eit tiltalende ytre på alle frittstående sider. Vidare at bygningar si form, fasade, vindaugindelning, materialar, fargar og murar harmonerer med dei omkringliggjande bygningane og naturen.
- e) Før bygge- eller anleggstiltak vert sett i gang skal det utarbeidast teikningar og skisser, om nødvendig illustrasjonsplan og teknisk plan, som syner detaljert dei tiltak som skal setjast i verk. Teikningar (skisser og illustrasjonar) skal vere ferdige før utbygging tek til. Teikningane skal leggjast fram for kommunen for godkjenning.
- f) Hyttene skal plasserast slik at dei ikkje øydelegg utsikt unødvendig, gir sjenerande innsyn til eksisterande eller nye hytter, eller på annan måte unødvendig påverkar det private hyttelivet på ein sjenerande måte.
- g) Det er høve til å etablere terrasse på bakken i samband med hyttene.
- h) Ein skal ikkje påføre omkringliggjande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å oppføre bygningane, etablere parkering, tilkomstveg og uteareal.
- i) Ikkje utbygde delar av tomta skal gjevast ei tiltalende utforming.

1.2.2 Fritidseiningar (H1)

- a) For H1 settast maksimalt samla bruksareal (T-BRA) til 100 m². Det skal ikkje etablerast fleire enn eitt bygg per tomt.
- b) Det er høve å bygge parkeringsplass på eigen hyttetomt. Parkeringa og tilkomst frå privat veg skal visast på planskisse og leggjast fram for kommunen for godkjenning.
- c) Der terrenget tillèt det kan det byggast hytte med sokkel. Her er T-BRA maks 100 m².
- d) Hyttene skal ha:
 - Takvinkel mellom 22 - 24 grader
 - Mønehøgda skal ikkje overstige 4,2 meter
 - Gesimshøgda skal ikkje overstige 3,4 meter)
 - Grunnmurhøgde på maks 1 m

1.2.3 Fritidseiningar (H2)

- a) For H2 vert tomteutnyttinga sett til maks 100 m² BRA pr hytteeining. Det skal ikkje etablerast fleire enn eitt bygg per tomt..
- b) Det er høve å bygge parkeringsplass på eigen hyttetomt. Parkeringa og tilkomst frå privat veg skal visast på planskisse og leggjast fram for kommunen for godkjenning.
- c) Hyttene skal ha:
 - Takvinkel mellom 22 - 27 grader
 - Mønehøgda skal ikkje overstige 4,8 m
 - Gesimshøgda skal ikkje overstige 3,4 m
 - Grunnmurhøgde på maks 1 m

1.2.4 Fritidseiningar (H3)

- a) For H3 vert tomteutnyttinga sett til maks 120 m² BRA pr hytteeining, i tillegg til ev. 2 anneks med samla areal på 20 m² for kvar eining, evt. i tunløysing. Maksimalt samla bruksareal (T-BRA) settast til 140 m².
- b) Der terrenget tillèt det kan det byggast hytte med sokkel. Her er T-BRA maks 100 m².
- c) Det er høve å bygge parkeringsplass på eigen hyttetomt. Parkeringa og tilkomst frå privat veg skal visast på planskisse og leggjast fram for kommunen for godkjenning.
- d) Hyttene kan oppførast i 2 høgder. Kommunen kan godkjenne utnytting av loftsrom på tomter der dette kan passe.
- e) Hyttene skal ha:
 - Takvinkel mellom 22 - 27 grader
 - Mønehøgda skal ikkje overstige 5,2 meter, ved 2 etg. 7,5 m
 - Gesimshøgda skal ikkje overstige 3,5 meter, ved 2 etg. 5,8 m
 - Grunnmurhøgde på maks 1 m

1.2.5 Eksisterande fritidseiningar (H4)

Det same som pkt. 7.2.2. Fritidseiningar (H1)

1.2.6 Næringsverksemd / Fritid (N/F2), Kroa og fryseboden

- a) Det er høve til å omdisponere eksisterande frysebod til utleigeføremål.
- b) I samband med omdisponeringa er det høve til å erstatte eksisterande bygningsmasse. Nyoppført bygg skal ha same gesims- og mønehøgde. Det er høve til å forandre på vindauginnndeling, fargesetting og utforming/materiale av

både veggjar og tak. Desse skal vere i tråd med felles føresegnene som gjeld for planområdet/byggeområdet.

- c) Det er høve til å utvide bygningen mot sør.
- d) Det er høve til å sambygge i hop fryseboden med overbygg til vassbrønnen aust den.
- e) I kroa er det høve til å etablere 2 leilegheiter til utleige og ei kjellarstoge til felleslokale i eksisterande bygning.

1.2.7 Næringsverksemd / Fritid (N/F1), garasjen med tilbygg (komb. føremål)

- a) N2 skal vere leilegheitskompleks til utleigeføremål/sal. Bygning skal byggast innanfor byggelinjene, som er teikna inn på plankartet.
- b) Det er høve til å bygge parkeringsplass inntil bygget.
- c) Nybygget skal oppførast i to høgder, evt. med kjellaretasje under delar av tilbygget.
- d) Bygget skal ha lik møne- og gesimshøgde som eksisterande garasje-bygg.
- e) Eksisterande garasjebygg skal vertikaldelast under mønet. Nordre bygningsdel skal ombyggast slik at det tilfredsstillar gjedande krav for bygg berekna til opphald av menneske. Søndre bygningsdel omfattast ikkje av dette punktet.
- f) Det er ikkje høve til å bygge inn vindauge i veggane eksponert mot vegen.

1.2.8 Lager/Garasje (L)

- a) Det er høve til å nytte eksisterande garasjebygg sør for dagens møne til garasje og lagerhall av materiale/utstyr relatert til vedlikehald og drift av bygg og anlegg i planområdet.

1.3 Offentleg trafikkområde

1.3.1 Køyrebane

Ingen føresegner

1.3.2 Annan veggrunn

Ingen føresegner

1.4 Fareområde

1.4.1 Høgspenningsanlegg

Ingen føresegner

1.5 Spesialområde

1.5.1 Friluftsområde på land, SpFri1

- a) Innanfor område avsett til SpFri1 kan det opparbeidast tiltak som gagnar friluftslivet.
- b) Det er ikkje høve til å påføre terreng eller vegetasjon skade, utover lett skjøtselsarbeid og tilrettelegging som fremjar friluftslivet og områdebruken til rekreasjon og uteopphald.

1.5.2 Friluftsområde på land, SpFri2

- a) Innanfor område avsett til SpFri2 kan det opparbeidast tiltak som gagnar friluftslivet.
- b) Det er høve til å gjennomføre skjøtselsarbeid og tilrettelegging som fremjar friluftslivet og områdebruken til rekreasjon og uteopphald. Tre over 3,5 m høgde og/eller med stammediameter på meir enn 25 cm skal ikkje hoggast eller utsettast for anna påkjenning, som kan føre til at treet sin livskraft vert negativt påverka.
- c) Det er høve til å etablere små sittegrupper og andre faste installasjonar til utandørs rekreasjon.

1.5.3 Privat veg

1.5.3.1 Fellesføresegner privat veg og parkering

- a) Der vegen kryssar bekker skal det takast omsyn til flaumfare og biologiske tilhøve i vassdraget.
- b) Det er høve å etablere bruer over bekker.
- c) Det kan oppførast mindre konstruksjonar for avfall, oppslagstavler o.l., i samband med parkering etter godkjenning av kommunen.
- d) Det er høve til å bygge støttemurar i naturstein i samband med vegkonstruksjonen. Desse skal ikkje vere høgare enn 0,8 m.

1.5.3.2 Veg 1

Ingen føresegner

1.5.4 Frisiktsone

- a) Terrenget i frisiktsona må ikkje vere høgare enn tilstøytande vegbane. Sikthindrande vegetasjon, snøopplag og gjenstandar høgare enn 0,5 m er ikkje tillate innanfor sona. Frisiktssona skal vere 153 x 10 m.

1.5.5 Kommunalteknisk verksemd

1.5.5.1 Reinseanlegg

- a) Det er høve til å etablere lokalt reinseanlegg i tråd med "Søknad om løyve til separate utslepp" av 22. august 2003, utarbeidd av Tveiten AS.

1.5.6 Bevaring

- a) Tre som er merka av til bevaring skal ikkje hoggast eller utsettast for anna påkjenning, som kan føre til at treet sin livskraft vert negativt påverka eller at treet dør.
- b) Døde tre skal ikkje leggest i bakken så lenge det ikkje føreligg fare for at vindfelling kan føre til helseskade eller skade på bygg eller anlegg.

Vinje den 20. okt. 2003

For Plankontoret Hallvard Homme AS



Alexander Stettin
-Landskapsarkitekt M.N.L.A.-

Revisjon A, 6. mars 2006