

BESTEMMELSER FOR DEL E, SJUVASSLIA HYTTEFELT

Bestemmelsene er datert: 21.11.2016

Sist revidert: 21.11.2016

Vedtatt: (dato)

§1 GENERELT

1.1 Planens formål og avgrensing

Reguleringsplanen skal legge til rette for utbygging av fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Planen erstatter del av reguleringsplan Sjuvasslia, vedtatt 26.06.2014.

Det regulerte område er avgrenset med reguleringsgrense på plankart, datert: 21.11.2016

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål, jf. Plan- og bygningsloven § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Fritidsbebyggelse
- Skiløypetrasé

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Veg

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 12-5, nr 5)

- Friluftformål

1.3 Hensynssoner

Innenfor planområdet gjelder følgende hensynssoner, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-6 og 11-8:

SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (PBL § 11-8)

- Bevaring naturmiljø

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgebestemmelser

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak.

I områder med fellesløsninger for vann- og avløp gis ikke brukstillatelse for hytter før godkjent vann- og avløpsplan foreligger og anlegget er etablert.

2.2 Strøm, vann og avløp

Det kan føres fram strøm til området. Alle typer kabler skal legges i bakken.

Vann- og avløp for de enkelte fritidseiendommene skal tilknyttes fellesanlegg i henhold til en helhetlig godkjent vann- og avløpsplan for et større område, basert på hydrologiske undersøkelser. For de

områdene hvor det på bakgrunn av en slik helhetlig vurdering planlegges fellesanlegg for vann- og avløp, tillates ikke enkeltløsninger for ny eller eksisterende fritidsbebyggelse allerede har gyldig utslippstillatelse etter forurensingsloven.

2.3 Vegetasjon og terrengbehandling

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Tynning kan skje dersom dette er nødvendig for tomtas kvalitet.

Utstrekning av anleggsområde skal begrenses til det som er nødvendig for å gjennomføre godkjente tiltak. Bruken av skjæring og fylling skal minimaliseres. Alle terrenginngrep skal foretas og avsluttes slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.

Av hensyn til terreng og vegetasjon kan materialtransport utenfor opparbeidet veg kun skje på snødekt mark.

2.4 Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal plasseres lavest mulig i terreng/bearbeidet terreng, slik at store oppfyllinger til hyttegrunn unngås. Bygningenes lengde- og møneretning skal ligge tilnærmet parallelt med kotene.

Bebyggelsen skal gis en utforming som harmonerer med områdets byggeskikk. Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Lyse farger godkjennes ikke.

Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 18 og 30 grader. Torv, skiferheller eller tre skal benyttes som taktekkning. For eksisterende hytter tekket med takpapp kan dette også benyttes på nye tilbygg/uthus/anneks.

Eventuelle uthus/anneks og terrasser skal tilpasses terrenget og fritidsboligen i form og farge.

Oppføring av flaggstenger og gjerder er ikke tillatt i området. Når vern mot beitedyr, eller andre spesielle forhold tilsier det, kan kommunen likevel tillate inngjerding av et mindre område (500 m²) i tilknytning til bebyggelsen. Fri ferdsel skal ikke hindres.

Parkeringsplasser plasseres slik at de fører til minst mulig inngrep i terrenget.

2.5 Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankart.

2.6 Kulturminner

I tilfelle anleggsarbeidet avdekker automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks opphøre og fylkeskommunens kulturavdeling varsles, jf. kulturminnelovens § 8.2.

2.7 Krav til byggesøknad

Vedlagt søknad om tillatelse til tiltak skal det følge situasjonsplan over tomt, detaljert i hht kommunens krav til enhver tid. Situasjonsplan skal vise bygningers, atkomstvegers og parkeringsplassers korrekte plassering i horisontalplanet i forhold til reguleringsplanen.

Byggesøknad skal inneholde "tverrsnitt tegning" (terrengsnitt) i målestokk 1:200 påført høydekoter, som viser hyttens høyde i forhold til terrenget.

Byggesøknad skal videre opplyse om valg av farge og taktekkning.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)

Grad av utnytting og byggehøyder

Tomtene 1A, 2B, 3A, 3B, 4A, 4B og 6B:

Innenfor tomtene kan det oppføres 1 hytte + 1 uthus/anneks på til sammen inntil BYA = 130 m² per tomt.

Uthus/anneks kan ikke være større enn BYA= 20 m².

I tillegg skal det settes av plass til 2 biloppstillingsplasser på 15 m² hver, per tomt. Garasje/carport tillates ikke oppført. Parkeringsareal skal gå fram av situasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltak. Alt regnes med i grad av utnytting.

Mønehøyde måles fra gjennomsnitt ferdig planert terreng. Hoveddelen av bygningen skal ha maksimal gesimshøyde 3,6 m og maksimal mønehøyde er 5,6 m.

Det tillates ikke oppført hytter med tverrloft (oppstugu/ramloft).

Grunnmurhøyde skal ikke overstige 1 m. Hyttene kan ha lave terrasser (maks 0,5 m over bakken) på inntil 30 m².

Tomtene 2A, 5A og 6A

Innenfor tomtene kan det oppføres enten 1 hytte + 1 uthus/anneks, eller 1 tomannshytte + 2 uthus/anneks.

Dersom det legges til rette for 1 hytte + 1 uthus/anneks gjelder bestemmelsene i punktet over. Dersom det skal oppføres 1 tomannshytte + 2 uthus/anneks gjelder følgende bestemmelser:

Innenfor tomtene kan det oppføres 1 tomannshytte + 2 uthus/anneks på til sammen inntil BYA 130 m² per tomt.

Uthus/anneks kan ikke være større enn BYA= 20 m².

I tillegg skal det settes av plass til 3 biloppstillingsplasser på 15 m² hver, per tomt. Garasje/carport tillates ikke oppført. Parkeringsareal skal gå fram av situasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltak. Alt regnes med i grad av utnytting.

Mønehøyde måles fra gjennomsnitt ferdig planert terreng. Hoveddelen av bygningen skal ha maksimal gesimshøyde 3,6 m og maksimal mønehøyde er 5,6 m.

Det tillates ikke oppført hytter med tverrloft (oppstugu/ramloft).

Grunnmurhøyde skal ikke overstige 1 m. Hyttene kan ha lave terrasser (maks 0,5 m over bakken) på inntil 30 m².

Plassering av bebyggelse

Avstand mellom hovedbygning og uthus/anneks skal ikke overstige 10 m. Unntaket gjelder for tomt 6A hvor minsteavstand mellom hovedbygning og uthus/anneks ikke skal overstige 15 m.

3.2 Skiløypetrasé (BST)

Innenfor området tillates ryddig av vegetasjon og tilrettelegging for bruk av området til skiløype og sykkelsti. Ved kryssing av veg skal kryssing skje mest mulig vinkelrett på vegen.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg (SKV)

Formålet omfatter nye veger til hytteområdene. Ved opparbeidelse av vegene tillates mindre justeringer i vegføringen for å sikre minimale terrenginngrep. Det regulerte vegarealet har en bredde på 6 m, mens opparbeidet veg skal ha en vegbredde på 3 m.

Stikkveg (inntil 40 meter lengde) kan føres fram til hver hytte, selv om den ikke er vist på plankartet. Dette gjelder imidlertid bare der det kan begrunnes for at stikkvegen ikke vil komme i konflikt med løyper, bekker, myrer eller landskapsverdier. Plassering skal gå frem av utomhusplan som skal leveres sammen med byggesøknaden.

I tillegg til atkomst for hyttene, kan vegen benyttes i forbindelse med drift av landbrukseiendommene.

Der privat veg krysser område for sti/løype skal sikkerhet for skiløpere/syklister tillegges stor vekt. Det skal skiltes med kryssende skiløype.

§5 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

5.1 Friluftsområde

Innenfor området kan det gjennomføres enkle tiltak som har direkte tilknytning til utfoldelsen av friluftsliv. Dette kan være tilrettelegging av stier, opparbeidelse av sitteplasser og permanente bålplasser, oppføring av enkle konstruksjoner som gamle etc.

Plassering av campingvogner er ikke tillatt innenfor friområdet. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg/anlegg som er til hinder for området bruk som friområde.

§6 HENSYNSSONER

6.1 Soner med angitte særlige hensyn

Bevaring naturmiljø

Eksisterende vegetasjon skal bevares for å ivareta skjerming. Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller faste installasjoner i klimavernsonen. I grensen for klimavernsonen ligger det byggegrense mot vassdrag (bekk).