

REGULERINGSBESTEMMELSER – PBL § 12-7

Plan ID 2017006

Datert: 23.03.2018

Vedtatt: 15.05.2019

§ 1 GENERELT

1.1 Planens formål:

Reguleringsplanen skal legge til rette for ny fritidsbebyggelse og adkomstveger.

1.2 Avgrensning:

Det regulerte område er vist på plankartet med «plangrense».

1.3 Reguleringsformål:

Området reguleres til følgende formål:

Arealformål, pbl § 12-5

1. Byggeområder:	Fritidsbebyggelse (1121)
	Vannforsyning (1541)
	Renovasjon (1550)
2. Samferdselsområder og teknisk infrastruktur:	Veg privat (2011)
	Veg felles (2011)
3. Landbruks-, natur- og friluftsområder:	Skogbruk (5112)
	Friluftsområde (5130)
4. Bruk og vern av sjø og vassdrag:	Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

Hensynssoner, pbl § 12-6

Faresoner:	Kraftlinje (H_370)
Hensynssoner:	Kulturmiljø (H_570)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utforming av bebyggelse og anlegg

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men slik at det harmonerer med tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Fasadene skal være av trematerialer. I deler av fasadene kan det benyttes naturstein. Det skal benyttes mørke tjærede eller jordfarger. Hvite og lyse farger godkjennes ikke, deriblant lyse, oransjegule tjærefarger. Det skal opplyses om fargevalg ved byggemelding. Vinduer kan ha hvite og lyse kontrastfarger.

Tak skal utføres som skråtak med takvinkel mellom 20 og 32 grader. Torv, skiferheller eller tretak bør benyttes som takteking. Det tillates ikke bruk av blanke metallplater. Solceller kan benyttes på tak. Dersom det er behov for forstøtningsmurer, skal dette utføres av naturstein.

Bygningenes lengde- og møneretning bør ligge tilnærmet parallelt med høydekotene. Det tillates ikke oppføring av flaggstenger og gjerder i området. Fri ferdsel skal ikke hindres.

2.2 Behandling av ubebygde arealer

Landskapsmessig viktig vegetasjon/ trær skal i størst mulig grad bevares. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal minimaliseres og tilbakeføres til opprinnelig terreng ved påføring av skogsjord. Eventuelle endringer av terrenget rundt fritidsboligene skal framgå av tegningsmaterialet ved byggesøknaden. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bygningene.

2.3 Krav til situasjonsplan

Vedlagt byggesøknad skal det følge situasjonsplan, detaljert iht. kommunens krav til enhver tid. Situasjonsplan skal vise fritidsboligens korrekte plassering i horisontalplanet i forhold til reguleringsplanen. I tillegg skal byggesøknad inneholde «tverrsnitt tegning» (tomtetverrsnitt) i målestokk 1:200 påført høydekoder, som viser fritidsboligens høyde i forhold til terrenget.

2.4 Kabler og ledninger

Kabler for strømforsyning, tele/TV- og datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. I de områdene det må graves egne traseer for framføring av ledninger og kabler skal disse fortløpende ferdigstilles med tildekking av skogsjord slik at stedegen vegetasjon raskere kan etablere seg. Ledningstraseene kan tilrettelegges som turstier.

2.5 Kulturminner

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

§ 3 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

3.1 Fritidsbebyggelse

a) Arealbruk og utnyttelse

Grad av utnyttning pr. tomt i delområde A er 155 m², hvorav 35 m² er øremerket parkering. BYA = 120 m² kan fordeles på fritidsbolig og 2-to separate bygg (uthus/anneks) hvert på maks BYA= 30 m².

Grad av utnyttning (med unntak av hytter i 50 m beltet mot vann og vassdrag) er:

For tomtene B3, 4, C19,21 og 22, er grad av utnyttning pr tomt er BYA=205 m². Hvorav 35 m² er øremerket parkering. BYA =170 m² kan fordeles på fritidsbolig og inntil 2-to separate bygg (uthus, anneks) hvert på maks BRA = 30 m².

For øvrige nye tomter i delområdene B, C og D/E og eksisterende bebyggelse (med unntak av hytter i 50 m beltet mot vann og vassdrag), er BYA = 185 m². Hvorav 35 m² er øremerket parkering. BYA = 150 m² kan fordeles på fritidsbolig og 2-to separate bygg (uthus/anneks) hvert på maks BYA= 30 m². Separate bygg skal ligge i avstand av maks 8 m til fritidsboligen.

Tillatt gesims- og mønehøyde i Delområde A: hytte 3,6 m og 5,6 m.

Tillatt gesims og mønehøyde i Delområde B: for tomtene B1 – B9, B11, B13, B14 og B15, B17, B18, B19 og B22, B23 og B27 samt eksisterende bebyggelse F 2, F9, F10, F11, F12, F14, F15: hytte 4,4 m og 6,3 m, for tomtene B10, B12, B16, B20 og B21, B24, B25 og B26 samt eksisterende bebyggelse; F1, F4, F5, F6, F7, F13, F17, F21, F22, F23, og F25: hytte 3,6 m og 5,6 m.

Tillatt gesims og mønehøyde i Delområde C: For tomtene C1 - C15 og C18 - C 30: hytte 4,4 m og 6,3 m, for tomtene C16 og C17: hytte 3,6 m og 5,6 m.

Tillatt gesims og mønehøyde i Delområde D/E: For tomtene D3 - D11 og E1 - E3, E7 og E8: hytte 4,4 m og 6,3 m, for tomtene D1 og D2, samt E4, 5 og 6: hytte 3,6 m og 5,6 m.

Uthus/ anneks i alle delområder: 2,5 m og 3,8 m. Uthus/ anneks skal tilpasses fritidsboligen i materialbruk, form og farge.

Alle høyder er fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b) Bestemmelse for 50 m beltet mot vann og vassdrag

I 50 meters beltet vann og vassdrag tillates ikke utvidelse av eksisterende hytter (F1, F5, F6, F22 og F23) med unntak av inntil $BYA = 15 \text{ m}^2$ for å kunne knytte seg til felles vann- og avløpsledninger. Utvidelser utover dette behandles som dispensasjonssaker. Tilbygg skal fortrinnsvis plasseres på baksiden av bygningene i forhold til vassdraget, samt slik at det tilpasses det omkringliggende landskapet på en best mulig måte. Utvidelsen skal ikke komme i konflikt med eksisterende ferdselsårer/ stier, eller være til hinder eller ulempe for allmenn ferdselsrett.

c) Plassering

Hytteplassering er vist i terrenget med GPS- innmålte, nummererte peler. Dette merket skal ligge innenfor bygningens grunnmur. Indre forskyvninger av hovedbygg (inntil 5 meter) kan tillates dersom dette etter vurdering i byggesøknaden gir forbedret landskapstilpasning. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende vegetasjon og terreng.

Tomtegrenser mot friluftsområder er omtrentlige og mindre justeringer av størrelse og utforming kan tillates ved søknad om fradeling.

Byggegrenser fra adkomstveger er 8 m/ 6 m fra senterlinje adkomstveg, byggegrensene er vist på plankartet.

d) Grunnmurshøyder/ Terrasser

Grunnmurshøyde skal ikke overstige 100 cm. Fritidsboligen kan ha lave terrasser (maks 0,5 m over bakken) på inntil 35 m^2 .

3.2 Blåbergsetra

Setervollen på Blåbergsetra tillates utnyttet til fritidsbolig. Maksimalt BRA som tillates på setertunet er 185 m^2 , med største bygning (seterbu) begrenset til 75 m^2 . Det tillates flere uthus/ anneks.

Bygningsmassen skal fordeles på flere bygninger i tunløsning. Bebyggelsen skal oppføres i tradisjonsrik byggestil tilpasset den gamle setervollen. Det tillates gesimshøyde inntil 3,6 m og mønehøyde inntil 5,6 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

§ 4 VANNFORSYNING

Dersom vann ønskes innlagt i hyttene må dette skje ved bruk av vannkilde(r) etablert i samsvar med gjeldende forskrifter (Drikkevannsforskriften mm). Kildene skal fortrinnsvis plasseres oppstrøms, og ut fra en helhetlig vurdering av faren for forurensning. Det skal dokumenteres at vannkvaliteten er i tråd med ovennevnte forskrift. Videre kreves formell utslippstillatelse utstedt av Flesberg kommune i samsvar med gjeldende forskrift (jfr. forurensningsforskriften).

§ 5 AVLØP

For alle hytter med innlagt vann kreves det utslippstillatelse. De som knytter seg til godkjent felles avløpsanlegg trenger dog ikke søke separat om utslippstillatelse. Alt avløpsvann (gråvann og svartvann) fra nye og eksisterende hytter skal føres til renseløsning godkjent av forurensningsmyndigheten. For ny og eksisterende bebyggelse i delområdene B, C, D og E skal det i henhold til godkjent utslippstillatelse (for gbnr 7/2) etableres fellesløsninger for avløp, og det tillates ikke etablering av

enkeltløsninger. I hytter med innlagt vann hvor det ikke installeres vannklosett, skal det installeres avløpsfritt biologisk toalett eller forbrenningstoalett.

Gråvannsutslipp (avløp utenom toalettavløp) fra hytter uten innlagt vann, jfr. pkt. j, og som ikke går til felles avløpsanlegg, skal ikke medføre helsefare eller ulovlig forurensning.

§ 6 SAMFERDSELSOMRÅDER OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Privat veg

Hovedadkomstveg er regulert med 9 meters bredde, maksimalt opparbeidd bredde er henholdsvis 5 meter. Byggegrense fra senterlinje hovedveg er 12 meter.

6.2 Felles adkomstveg/ parkering

Adkomstveger skal opparbeides med maksimal bredde på henholdsvis 4,0 eller 3,0 meter fra skulder til skulder (reguleringsbredde 8 m eller 6 m).

Det kan avsettes mindre parkeringsplasser (maks 2 plasser på hver) på egnede plasser langs adkomstvegene, slik at det sikres p-plasser til alle fritidsboligene. Plassering av adkomstpil på plankartet er veiledende.

Felles adkomstveger er felles for grunneiere og de fritidsboliger som er tilknyttet vegen. Vegbygging skal utføres med et minimum av fyllinger og skjæringer, og det skal i størst mulig grad benyttes stedlige masser. Ved bygging av vegene kan det gjøres mindre justeringer i forhold til plankartet. Det kan opparbeides plass til 2 biler per fritidsbolig.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

7.1 Fellesbestemmelser

Innenfor områder avsatt til skogbruk og friluftsområder er det tillatt å gjøre enkle tiltak for å legge til rette for gangstier og løypetraseer med hogst og terrengbearbeidelse i nødvendig bredde.

Løypetraseer som er vist på plankartet kan justeres/ fravikes på detaljnivå hvis dette vil gi en bedre terrengtilpasning ved opparbeidelse.

Der det er nødvendig tillates framføring av ledningsnett for strøm, og etablering av trafo etter avtale med Flesberg Elverk. Ved tilknytning til felles vann/ avløpsanlegg tillates ledningsnett for dette gjennom områdene.

7.2 Skogbruk

Skogsdriften følger lov om skogproduksjon og skogvern.

7.2 Friluftsområder

Drift av skog innenfor friluftsområdet skal gjennomføres som skjøtsel – snauhogst tillates ikke.

Det kan plasseres vannforsyningsposter i friluftsområdene. Vannpostene skal lokaliseres i tilknytning til veg og i tråd med gjeldende forskrifter og plan for vann og avløp. Det tillates mindre bygg (inntil 12 m²) ved vannforsyningskildene.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv.

§ 9 FAREOMRÅDE/ STRØMTILFØRSEL

9.1 Faresone

Innenfor område avsatt til fareområde for høyspentledning tillates ikke oppføring av bygninger.

§ 10 HENSYNSSONE KULTURMILJØ

10.1 Hensynssoner kulturmiljø

Innenfor område avsatt til hensynssone kulturmiljø, skal det så langt som mulig søkes å ivareta røyser, tufter og andre kulturminner i området.