

7. REGULERINGSBESTEMMELSER, DEL AV VÆRÅS ØVRE, gnr 11, bnr 4.

Plan ID 2018003

Bestemmelsene er datert: 23.03.2018

Bestemmelsene er vedtatt: 21.02.2019

§ 1 GENERELT

1.1 Planens formål:

Reguleringsplanen skal legge til rette for ny fritidsbebyggelse, samt infrastruktur for både ny og eksisterende bebyggelse, i samsvar med gjeldende kommuneplan for Blefjell. Reguleringsplanen erstatter del av reguleringsplan for Værås Øvre, vedtatt 07.04.2011.

1.2 Avgrensning

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

1.3 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg:	Fritidsbebyggelse	(1121)
	Vannforsyning	(1541)
2. Samferdselsanlegg og infrastruktur:	Felles adkomstveg	(2011)
3. Landbruk-, natur og friluftsområder:	Friluftsområde	(5130)

§ 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 taktekkning. 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. Når vern mot beitefe, eller andre spesielle forhold tilsier det, kan utvalg for plansaker likevel tillate inngjerding av et mindre område, (500m²) i tilknytning til bebyggelsen. 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 BEBYGGELSE OG ANLEGG, PBL § 12-5, nr 1

3.1 Frittliggende fritidsbebyggelse

3.1.a Arealbruk

Innenfor området tillates inntil BYA = 180 m² totalt for hver tomt. Hvorav 30 m² er øremerket parkering. BYA = 150 m² kan fordeles på fritidsbolig og inntil 2 separate bygg (uthus/ anneks), hvert på maks BYA = 30 m². Uthus/ anneks skal plasseres maks 6 m fra fritidsboligen. Tillatt gesims- og mønehøyde: Hytte: 3,6 og 5,6 m. Uthus/ anneks: 2,5 og 3,8 m. Alle høyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

Grunnmurshøyde må ikke være mer enn 0,5 m i flatt terreng og 0,7 m i bratt terreng, eller 1,0 m over opprinnelig terreng. Fritidsboligen kan ha lave terrasser (maks 0,5 m over bakken) på inntil 30 m².

3.1.b Plassering

Hytteplassering er vist i terrenget med GPS- innmålte, nummererte peler. Dette merket skal ligge innenfor bygningens grunnmur. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende vegetasjon og terreng. Byggegrense for hytter er 8 m fra senterlinje veg.

§ 4 VANNFORSYNING

Dersom vann ønskes innlagt i hyttene må dette skje ved bruk av vannkilde(r) etablert i samsvar med gjeldende forskrifter (Forskrift om vannforsyning og drikkevann 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.

Før tomtene bebygges må vannforsyningen registreres hos Mattilsynet, jf Drikkevannsforskriftens § 17.

Videre kreves formell utslippstillatelse utstedt av Flesberg kommune i samsvar med gjeldende forskrift (jfr. Forurensingsforskriften).

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

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, som ikke allerede har gyldig utslippstillatelse etter forurensningsloven.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR pbl § 12-5, nr 2

6.1 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 4 plasser på hver) på egnede plasser langs adkomstvegene, slik at det sikres p-plasser til alle fritidsboligene.

Det er tillatt å opparbeide adkomster fra vegene inn til de enkelte hyttetomtene på inntil 40 m fra regulert veg. Det forutsettes at det ikke er konflikter med naboer om vegen, og at det bygges med god tilpassing til terreng og vegetasjon. Vegene skal omsøkes etter gjeldende regler i plan og bygningsloven.

Byggegrenser fra adkomstveger er 8 m fra senterlinje veg.

Felles adkomstveger er felles for de fritidsboliger som benytter 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 skal opparbeides plass til 2 biler per fritidsbolig.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER, PBL § 12-5, nr 5

7.1 Friluftsområde

Innenfor område avsatt til friluftsområde er det tillatt å gjøre enkle tiltak for å legge til rette for gangstier og løyper. Drift av skog innenfor friluftsområdet skal gjennomføres som parkmessig skjøtsel – snauhogst tillates ikke.

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.

Mindre bygninger knyttet til vannforsyning tillates etablert i friluftsområdene (inntil 10 m²). Bygningene skal ikke plasseres i konflikt med stier eller løyper, og skal lokaliseres i tilknytning til veg og i tråd med gjeldende

forskrifter.