

REGULERINGSBESTEMMELSER

Datert: 07.05.09
Vedtatt: 08.04.10
Endret: 11.08.14

§ 1 GENERELT

1.1 Planens formål:

Reguleringsplanen skal legge til rette for ny fritidsbebyggelse. Området er ikke tidligere regulert, men utbygget etter disposisjonsplan.

1.2 Avgrensning

Det regulerte område er vist på plankartet med "plangrense".

1.3 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Byggeområder: | Fritidsbebyggelse |
| 2. Landbruksområder: | Jord og Skogbruk |
| 4. Spesialområder: | Privat veg
Friluftsområde
Område for renovasjon
Vannpost |
| 5. Fellesområder: | Felles adkomstveg/parkering |

§ 2 BYGGEOMRÅDER

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 tjære- eller jordfarger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, godkjennes ikke. Det skal opplyses om fargevalg ved byggesøknad.

- Vinduer (men ikke innramming) kan ha hvite og lyse kontrastfarger.
- Tak skal utføres som skråtak med takvinkel mellom 18 og 30 grader. Torv, skiferheller eller tretak bør benyttes som takteking. Det tillates ikke bruk av blanke metallplater.
- Dersom det er behov for forstøtningsmurer, skal dette utføres av naturstein.
- Det tillates ikke oppføring av flaggstenger, portaler og gjerder i området. Fri ferdsel skal ikke hindres.
- Oppsetting av parabolantennør bør i størst mulig grad unngås, eventuelt plasseres mest mulig skjernet i forhold til omgivelsene, og da gjerne plasseres for felles bruk av flere enheter.

2.2 Behandling av ubebygde arealer

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, særlig store og landskapsmessig viktige trær.

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 byggesøknad. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bygningene. Maksimalt 2,5 m utenfor bygningen skal planeres.

2.3 Arealbruk

Det tillates maksimalt 66 tomter for fritidsbebyggelse innenfor området.

2.3.1 Fritidsbebyggelse

Grad av utnytting på tomtene 201 – 212, samt eksisterende tomter F19, 20, 21, 32 og 43, er BRA = 185 m² pr. tomt. Hvorav 35 m² er øremerket parkering. BRA = 150 m² kan fordeles på hytte og inntil 2-to separat bygg (uthus, anneks) hvert på maks BRA = 30 m². Disse skal ligge i avstand av maks 6 m og min 2 m til hytten.

Tillatt gesims- og mønehøyde: Hytte 3,6 og 5,6 m, Uthus/ anneks 2,5 og 3,8 m.

Uthus/ anneks skal tilpasses fritidsboligen i materialbruk, form og farge.

Hyttene kan ha lave terrasser (maks 0,5 m over bakken) inntil 30 m².

Resten av planområdet er i kommunedelplanens arealdel avsatt til LNF-områder med spredt eksisterende hyttebebyggelse hvor «Utfyllende bestemmelser til arealdelen av kommunedelplanen» styrer tomteutnyttelsen.

Grad av utnytting pr tomt er BYA = 135 m² hvor av 35 m² er øremerket parkering. BYA = 100 m² kan fordeles på hytte og ett uthus/ anneks på maks BYA = 15 m². Uthus/ anneks skal ligge i avstand av maks 6 m og min 1 m til hytten. Maksimal gesims- og mønehøyde: Hytte 3,5 m (på den enkelte fasade) og 5,5 m. Uthus/ anneks 2,5 m og 3,0 m. Høyder måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Uthus/ anneks skal tilpasses hytten i form og farge. Hyttene kan ha lave terrasser (maks 0,5 m over bakken) inntil 20 m².

2.3.2 Grunnmurshøyde:

Grunnmurshøyde skal ikke overstige 100 cm.

2.4 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.

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.

§ 3 OMRÅDE FOR JORD OG SKOGBRUK

3.1 Skogsdrift

Skogsdriften følger lov om skogproduksjon og skogvern. Det skal legges spesiell vekt på hensynet til fritidsbebyggelse og turstier i planområdet.

Vegetasjonen bør i størst mulig grad bevares, slik at landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi bevares, men at tynning kan øke kvaliteten på tilgrensende tomter.

§ 4 SPESIALOMRÅDER

4.1 Privat veg

Hovedadkomstveg er regulert med 9 m bredde, maksimal opparbeidet bredde 6 m. Byggegrense fra senterlinje veg er 12 meter.

4.2 Friluftsområde

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

I skiløypetraseen kan det gjøres tiltak for å sikre en god løypetrase slik som hogst og terrengbearbeidelser i nødvendig bredde.

Løypetraseen som er inntegnet på plankartet kan justeres/ fravikes på detaljnivå hvis dette gir bedre terrengtilpassing ved opparbeidelse.

4.3 Vann og avløp

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 plassere oppstrøms, og ut fra helhetlig vurdering av faren for forurensing. Det skal dokumenteres at vannkvaliteten er i tråd med forskrift om vannforsyning av drikkevann.

Videre kreves formell utslippstillatelse utstedet av Flesberg kommune etter behandling av særskilt utslipp søknad.

§ 5 FELLESOMRÅDER

5.1 Felles adkomstveg/ parkering

Adkomstveger med 8 m reguleringsbredde kan opparbeides i 4 m bredde. Mindre adkomstveger med 6 m reguleringsbredde kan opparbeides med 3 m vegbredde. Det kan avsettes mindre parkeringsplasser (maks 6 plasser på hver) på egnede plasser langs adkomstvegene, slik at det sikres p-plasser til alle fritidsboligene.

Med unntak av planområdet, som i kommunedelplanens arealdel er avsatt til LNF-områder (se 2.3.1), er det tillatt å opparbeide atkomster fra regulert veg frem til enkelthytter på inntil 40 m. Det forutsettes at det ikke er konflikter med naboer om vegen, og at den 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 hytter 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.

Hvor det er aktuelt skal det opparbeides plass til 2 biler per hytte.

§ 6 STRØMTILFØRSEL

Kabler for strømforsyning, tele/TV og datakommunikasjon og liknende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. I de områdene det må graves egne traseer for framføring av ledningsnett skal disse fortløpende ferdigstilles med tildekking av skogsjord og revegetering med stedefegen vegetasjon, alternativt tilrettelegges som tursti.

§ 7 KULTURMINNER

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