

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HVAMMEN HYTTEFELT, DEL AV EIENDOMMEN 197/ 1, I NORE OG UVDAL KOMMUNE.

Bestemmelsene er vedtatt

1008REG7.BST

Rødberg 11.03.2011, ØL

Rødberg 14.03.2011, ØL rev.

Rødberg 06.04.2011, ØL rev.

Rødberg 20.06.2011, ØL rev.

Rødberg 09.12.2011, ØL rev.

Rødberg 15.01.2012, ØL rev.

Rødberg 26.10.2012, MT rev.

§ 1. PLANENS FORMÅL.

Reguleringsplanen skal legge tilrette for utbygging av 24 nye fritidsboliger i eksisterende, tidligere godkjent byggeområde H6 i gjeldende kommunedelplan for området. Beboerne i området skal sikres tilgang til natur og til fjellet gjennom eksisterende- og nye løyper og stier. Det skal sikres adkomstvei til alle fritidsboliger.

§ 2. AVGRENSNING.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart 1008/ 01F, rev. 09.10.12.

§ 3. REGULERINGSFORMÅL.

Området er regulert til følgende formål, jfr. Plan- og Bygningslovens (Pbl § 12-5).

§ 5 Bygeområde for fritidsboliger.

§ 6 Fellesområder, Felles avkjørsel, adkomst.

§ 7 Friluftsområder.

§ 4. FELLESEBESTEMMELSER.

4.1 BYGNINGSPLASSERING.

Bygninger kan plasseres innfor tomtegrense og i samsvar med bestemmelser i Plan- og Bygningsloven. I søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for terrengforhold, vegetasjon, bygningers plassering med høydeangivelse, forhold til bebyggelse på nabotomter, terrengprofiler.

4.2 VEIER, PARKERING, VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Det er ikke tillatt å opparbeide andre kjøreveier enn de som er vist på plankartet.

Parkeringsplassene anlegges, for nye fritidsboliger, på egen tomt og dimensjoneres for 2 bilplasser pr. fritidsbolig.

Fritidsboliger hvor det ønskes å legge inn vann, må søke om kommunal tillatelse og få innvilget denne før arbeider med innlegging av vann kan påbegynnes. Se pkt. 4.10 – det skal utarbeides en VA-plan for området.

4.3 VEGETASJON.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Evt. hogst skal utføres av grunneier.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være til hinder for allmennhetens ferdsel.

- 4.4 **PLANERING, RYDDING.**
Byggearbeidene skal utføres hensyntagen til terreng og vegetasjon. I tilfelle hvor det forekommer utgravde masser, skal disse legges på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning tillates ikke. Veiskråninger og andre planerte arealer skal være fri for røtter og stor stein. Ved utbygging skal det skje en fortløpende oppussing av området.
- 4.5 **GJERDER.**
Gjerder rundt tomt, vindmøller, portaler og flaggstenger kan ikke settes opp. Det kan tillates å gjerde inn et begrenset areal rundt fritidsboligen for å hindre at beitedyr kommer inn til bygningene.
- 4.6 **KABLER.**
Alle kabler som føres inn i området og interne kabler, skal føres fram som jordkabler. Byggeforbudsgrensen mot nettstasjoner er 5,0 meter.
- 4.7 **UTENDØRS BELYSNING.**
Utendørs belysning er ikke tillatt, unntatt er funksjonell inngangsbelysning. Som inngangsbelysning kan kun benyttes indirekte, (skjermet), belysning på yttervegg med lavenergi lyskilde slik at denne ikke lyser høyere enn 70 grader i forhold til horisontalplanet.
- 4.8 **ENERGIBRUK.**
Alle bygninger skal oppføres for optimal bruk av energi. Bygningskropp og vinduer bør kunne brukes til passiv innfangning av solenergi. Energibruken skal i hovedsak baseres på lokale ressurser og fornybar energi.
- 4.9 **KULTURMINNER.**
Det er ikke funnet automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og Utviklingsavdelingen i Fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.
- 4.10 **VA-ANLEGG – REKKEFØLGEBESTEMMELSER.**
Det skal foreligge godkjent VA-plan for reguleringsområdet før igangsettingstillatelse for nye tiltak kan gis. Nødvendige tekniske anlegg skal være bygd, godkjent og satt i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som skal knyttes til disse anleggene.
- 4.11 **REKKEFØLGEBESTEMMELSE – LEIKEPlass.**
Leikeplassen skal opparbeides og tilsåes når infiltrasjonsanlegget er ferdigstilt.

§ 5.

5.1 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBOLIGER.

Tomtene er angitt med grenser.
Regulerte tomter kan ikke deles.

Innenfor områdene tillates oppført 1 fritidsbolig på hver tomt, tillatt bruksareal skal, for vanlige tomter, ikke overstige 150 m² BRA, med tillegg av 36 m² til utendørs parkering, parkeringsarealet kan ikke bebygges. I tillegg kan oppføres uthus/ anneks på inntil 20 m² BRA. Uthus, anneks og evt. andre bygninger kan være frittliggende. Bygninger skal som hovedregel plasseres i tun.

For tuntomter skal bruksareal ikke overstige 250 m² BRA, med tillegg av 36 m² til utendørs parkering, parkeringsarealet kan ikke bebygges. Det kan oppføres inntil 4 bygninger på tomtene 8, 9, 10, 11 og 12, og inntil 3 bygninger på tomtene 13, 14, 15, 16, 17 og 21. Største bygg kan for alle tuntomter være maks. 150 m² BRA. Uthus, anneks og andre bygninger kan være frittliggende. Bygninger skal som hovedregel plasseres i tun.

Bebyggelsen kan oppføres med maks. mønehøyde 6,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne. Høyde skal for den enkelte fritidsbolig, tilpasses med hensyn til visuell dominans i feltet og utsikt for bakenforliggende fritidsboliger. Det er ikke tillatt å bygge oppstueløsninger i dette feltet.

Søknad om byggetillatelse skal inneholde snitt som viser evt. eksisterende- og planlagte bygningers plassering og forhold til nabobebyggelse, (terrengsnitt). Formmessig åpnes det for varierte uttrykk for bebyggelsen. Tilpasning til terreng skal tillegges særlig vekt.

Kjeller kan tillates.

Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 22 og 33 grader.

Alle bygninger skal oppføres på grunnmur, ikke pilerer. Høye- eller på annet vis dominerende grunnmurer skal forblendes med stein eller utføres av naturstein. Maksimal høyde på synlig del av grunnmur skal ikke overstige 0,8 m over planert terreng.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel- og harmonisk utforming, og skal tilpasses god byggeskikk i Nore og Uvdal og det skal tilstrebes god harmonisering med nabobebyggelse.

Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjemmende skjæringer eller fyllinger.

Bebyggelsen skal videre:

- Oppføres i tre og naturstein – andre naturmaterialer kan benyttes i tillegg.
- Ha taktekking som ikke gir skadelig avrenning, og som har en mørk fargevirkning.
- Ha vinduer som fanger inn mest mulig solenergi – dette kan skje ved bruk av store vindusflater og orientering av disse i forhold til bygningens plassering på tomta. Bygningene skal ha oppdelte vinduer.
- Ha alt treverk utvendig beiset i jordfargeskala i mørke nyanser, som brune/ brunsvarte eller mørke grå nyanser.
- Vindskier dører og omramminger skal ha samme karakter. Hvite og lyse farger på vinduer og vindskier, kan ikke godkjennes.

§ 6.

6.1 FELLESOMRÅDE – FELLES ADKOMSTVEI.

Felles adkomstveier er felles for de fritidsboliger som benytter veien.
Adkomstveier til fritidsboliger og parkeringsplasser skal anlegges skånsomt i terrenget - skjæringer, fyllinger og grøfter skal tilføres skogsjord og såes til.

Reguleringsbredde på felles adkomstveier skal være min. 6 m.
Byggegrense fra alle interne veiers regulerte kantlinje skal være 5 m.
Kjørebanebredde kan være 3,5 m.

§ 7.

7.1 FRILUFTSOMRÅDER.

Innenfor områdene kan det anlegges turveier og løyper – eksisterende stier og løyper skal sikres.

Innenfor områdene er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i Plan- og bygningslovens § 20.

Eventuelle lednings- og kabelarbeider skal utføres på en slik måte at det blir minst mulig synlige spor etter at arbeidene er utført.

Innenfor disse områdene er det viktig at den naturlige vegetasjonen blir best mulig bevart, både som skjerm mellom fritidsboligene og i forhold til omgivelsene – grunneier kan foreta en forsiktig tynning.