

**Planbestemmelser**  
**Reguleringsplan**  
**for**  
**Svenbalrud og Lindstad**  
**Planbestemmelser**

**Referanse: 12/1481-4**

**Arkivkode: PLAN 12/1481**

**Sakstittel: Reguleringsplan for Svenbalrud og Lindstad - mindre endring**

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

### **§ 1 Generelt**

**1.1** Bestemmelsene gjelder for planområdet, slik som vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1.000, vedtatt av kommunestyret den **17.09.2009, K-sak 59/2009 og den 10.07.2012, FSKAP 157/12.**

### **1.2 Innen planen er det følgende reguleringsformål:**

Bebyggelse og anlegg :

- Fritidsbebyggelse B1-B3
- Felles uteoppholdsareal FG
- Infiltrasjonsområde for avløpsvann eller gråvann SP2
- Vannforsyningskilde med nedslagsfelt SP3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Felles atkomst FA1 og FA2
- Privat veg SP1
- Fellesareal for parkering FP

### **§ 2 Bebyggelse og anlegg**

#### **2.1 Fritidsbebyggelse (B1, B2 og B3)**

**Generelt:** Sammen med søknad om "tillatelse til tiltak" skal det foreligge en situasjonsplan i målestokk 1:500 for den aktuelle eiendom som viser;

- Tomtegrenser

- Byggegrenser

- Terrengprofil som viser bygningers høyde og plassering i forhold til eksisterende og bearbeidet terreng

- Planlagt planering av terreng

- Møneretning

- Adkomst, nødvendig parkeringsareal, samt eventuell garasje

- Plassering og høyde på tilgrensende bebyggelse på naboeiendom

I områdene regulert til fritidsbebyggelse skal det oppføres hytter for privat bruk.

Bebyggelsen skal ligge lavest mulig og mest mulig tilbaketrukket i terrenget og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen til overkant møne. Plassering og utforming av hyttene skal best mulig underordnes naturpreget i området.

Fritidsboliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekonturene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha tradisjonelt saltak teknet med torv og takvinkel mellom 22 og 42 grader. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytta. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.

Bebyggelseareal – BYA (NS3940) skal ikke overstige 120 m<sup>2</sup> for den enkelte hyttetomt. Det settes krav til en biloppstillingsplass på 18 m<sup>2</sup> pr. tomt, som inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting, jfr. Teknisk forskrift §3-12. Biloppstillingsplass nummer to ivaretas gjennom felles parkeringsområde (FP).

Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m<sup>2</sup> for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal. Avstand mellom hytte og anneks skal ikke overstige 5,0 meter. Garasjer med innkjøring vinkelrett på veg kan ikke plasseres nærmere eiendoms grensen enn 6,0 meter.

Alle bygg skal ha mørk jordfarge, brun eller mørk grå beis, som gir en dempende virkning vedrørende eksponering i terrenget.

Der byggegrenser ikke er tegnet inn på plankartet, gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser om byggegrenser.

## **2.2 Felles uteoppholdsareal**

FG er felles areal for lek og uteaktiviteter for alle beboere i planområdet.

## **2.3 Infiltrasjonsområde for avløpsvann eller gråvann og vannforsyningskilde med nedslagsfelt**

SP2 skal brukes til avløpsanlegg. SP3 skal brukes til vannforsyning

## **§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **3.1 Felles adkomst**

Felles avkjørsel FA1 er felles for område B1, tomt 1, 2 og 3. Felles avkjørsel FA2 er felles for område B2 og B3, tomt 5, 6, 7, 8 og 9.

### **3.2 Privat veg**

### **3.3 Fellesareal for parkering**

## **§ 4 Fellesbestemmelser**

### **4.1 Terrenginngrep**

Alle terrenginngrep skal utføres mest mulig skånsomt. Det skal utvises stor varsomhet med eksisterende vegetasjon. I områder med sparsom vegetasjon skal det bare fjernes det som er nødvendig for oppføring av bygning, veg og ledninger.

Alle skjæringer og fyllinger skal beplantes.

#### **4.2 Vegetasjon**

I byggeområder og friområder skal skog- og terrengbehandling ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi.

**4.3** Flaggstenger og gjerder tillates ikke. Eventuelle parabolantenner skal monteres på vegg og ha samme farge som veggen.

#### **§5 Rekkfølgebestemmelser**

**5.1** Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis må følgende være på plass:

- Opparbeidelse av SP1
- Opparbeidelse av felles avkjørsel tilhørende den aktuelle fritidseiendommen