



Planbestemmelser

Detaljregulering for Brattvoll hytteområde

Plan-ID 0533-2013-0001

Arkivkode: PLAN 10/1437
Sakstittel: Detaljregulering for Brattvoll hytteområde (F07)

Vedtatt i Kommunestyret 25.04.2013 (K-sak 16/13)

PLANENS FORMÅL:

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av private hytter, nye veianlegg, grønnstruktur og teknisk infrastruktur.

§ 1 GENERELT

1.1 Planområdet

Det regulerte området er vist på plankartet datert 25.10.2012 med planavgrensning. Det regulerte arealet er på ca. 17,6 daa.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5. ledd nr 1):

Fritidsbebyggelse (Tomter 1-7)
I VA-anlegg/Infiltrasjon
R Renovasjonsanlegg
Skiløype

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5. ledd nr. 2):

Privat vei:
Kommunal vei
Samlevei (SV1)
Adkomstveier (AD1 - AD2)

Grønnstruktur (PBL § 12-5. ledd nr. 3):

Grønnstruktur
Turvei

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Søknad om byggetillatelse - Situasjonsplan for den enkelte tomt

Søknad om "tillatelse til tiltak" skal inneholde situasjonsplan i målestokk M 1:500 eller større og følgende:

- Tomtegrenser
- Byggegrenser
- Planlagt planering av terreng
- Møneretning
- Adkomst, parkeringsareal og evt. garasje
- Plassering og høyde på tilgrensede bebyggelse på naboeiendom
- Snitt/terrengprofiler innmålt i terrenget (ikke tatt fra kart) som viser bygningers høyde og plassering i forhold til eksisterende terreng og nytt terreng etter utbygging, samt eventuelle forstøtningstiltak.

2.2 Terrengbehandling på tomtene

Ved plassering av bygninger skal det i størst mulig grad tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjemmende skjæringer og fyllinger. Mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 m.

2.3 Utnyttelse av tomter og størrelse på bygg

Det tillates kun en fritidsbolig pr. eiendom. Bebygd areal – BYA (NS3940) skal ikke overstige 120 m² for den enkelte hyttetomt. Uthus, anneks eller garasje skal ikke overstige 25 m² for hver bygning. Uthus, anneks og garasje skal ha maks mønehøyde på 4,5 m over terreng. Åpninger under bebyggelse skal tettes.

Avstand mellom hytte og anneks skal ikke overstige 5 meter. Garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense innenfor ramme av byggeforskrifter. Garasje med innkjøring vinkelrett på veg kan ikke plasseres nærmere eiendomsgrensen enn 6,0 meter. Anneks eller uthus skal tilpasses hovedhytte når det gjelder materialvalg, form og farge.

Det kan opparbeides maks 2 biloppstillingsplasser. Der byggegrense ikke er tegnet inn på plankartet, gjelder Pbl § 29 om byggegrense.

2.4 Oppstugu/hems

Oppstugu/hems kan ha en mønehøyde på inntil 6,5 m. Grunnflaten av hems skal ikke utgjøre mer enn 1/3 av hytta sin totale grunnflate. Oppstugu/hems kan ikke føres opp i enden av bygg og skal være plassert slik at mønet overlapper mønet på hovedbygningen.

2.5 Utforming av bebyggelse og mønehøyde

Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terrenget. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5 m målt fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen til overkant møne. Det kan oppføres hytter med ramloft/oppstugu på tomtene.

2.6 Tillatt takform og taktekkingsmaterialer

Alle bygninger skal ha tradisjonelt saltak dekket med torv eller mørkt, matt materiale og takvinkel på mellom 22 og 32 grader.

2.7 Farger

Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Vindskier og belistning/gereker rundt vinduer skal være i jordfargede, mørke fargenyanser.

2.8 Inngjerding av tomter, flaggstenger og parabolantenne

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger eller foreta inngjerding av nye tomter. Eventuelle parabolantenner skal monteres på vegg og skal ha samme farge som veggen.

2.8 Utebelysning

Det skal kun benyttes indirekte (skjermet) belysning på utvendig hyttevegg.

2.9 VA-anlegg

Området A1 på 1,3 daa skal brukes til infiltrasjonsanlegg for gråvatn. Terrenget skal tilbakeføres i opprinnelig stand og tilsåes etter ferdigstillelse av infiltrasjon for gråvatn.

2.10 Renovasjonsanlegg

Renovasjonordning etableres i form av søppeldunker ved adkomst til området. Det kan etableres levegg med tak for søppeldunker.

§ 3 SAMFERDSELTEKNIKK OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Privat vei og snuplasser

Reguleringsbredde for samlevei (SV1) er 8 m og kan opparbeides med inntil 4 m bredde, inkludert skulder. Reguleringsbredden for adkomstvei (AV) er 6 m og kan opparbeides med inntil 3 m bredde, inkl. skulder.

Det innføres maks hastighet på 30 km/t langs alle veier i hele planområdet. Skilting for hele planområdet skal ved innkjøring til området.

Skuldre, grøfter, fyllinger og skjæringer skal tilføres markdekke og humus og tilsåes for grasetablering senest til første vekstsesong. Det tillates ikke parkering langs samlevei og adkomstveier. På adkomstvei AD1 skal det tilstrebes å legge på markdekke med stedegen markdekke så snart veien er bygd.

3.2 Adkomst til den enkelte tomt

Adkomst til den enkelte tomt er vist med pil.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

Områder med grønnstruktur skal i størst mulig grad opprettholdes i nåværende stand, men det kan gjennomføres nødvendig tynning av vegetasjon.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

Tomtene skal opparbeides med høy sanitærteknisk standard. Det kan ikke innlegges vann i hytta før denne er knyttet til godkjent infiltrasjon av gråvann på den enkelte tomt.

5.1 Behandling av ubebygde arealer

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad med unntak av granskog. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal begrenses til et minimum. Det skal gjennomføres fortløpende rehabilitering/oppussing av terrenget med påføring av humusdekke og stedegen vegetasjon. Mellomlagring av masser kan skje på den enkelte tomt inntil grunnmur er ferdigstilt.

5.2 Ledninger og kabler

Kabler og ledninger for vann, avløp, el-forsyning, telekommunikasjon og lignende skal i hovedsak legges langs veitraseene. Rørgatene må graves ned i veiens skulder, for å sikre fremkommelighet langs denne ved vedlikehold.

Kummer og andre tilhørende innretninger skal plasseres utenfor veiens kjørefelt, slik at de ikke er til hinder for nødvendig veivedlikehold. Der det må graves egne trasèer for framføring av ledninger og kabler skal disse snarest mulig ferdigstilles med tildekking av humusdekke og rehabiliteres med opprinnelig vegetasjon.

5.3 Tekniske anlegg

Det skal føres opp pumpehus for vannforsyning i planområdet.

5.4 Kulturminner

Dersom det ved anleggsarbeidet eller annen virksomhet framkommer flere automatiske fredete kulturminner i planområdet, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8,2.

5.5 Etablering av offentlig VA

Ved etablering av offentlig VA – anlegg over nærliggende areal, pålegges hyttene å knytte seg til offentlig ledningsnett jf. PBL § 27,2.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

- Opparbeiding av vegene SV1, A1 og A2
- Godkjent utslippstillatelse og godkjent vannforsyning