



Flå kommune

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Damtjernhallin hyttefelt.

Revidert i henhold til kommunestyrets vedtak av 30.11.2005 og 29.03.06

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1-GENERELT

1.1 Området er avgrenset med plangrense. Innenfor planområdet skal de enkelte delområder utnyttes i samsvar med angivelsen på planen og disse bestemmelsene.

1.2 Planen er disponert til følgende formål:

Byggeområder

Fritidsboliger

Spesialområde

Vann- og avløpsanlegg, privat veg og friluftsområde

§ 2-FELLESBESTEMMELSER

2.1 Bebyggelse

2.1.1 Beregning av gesims og mønehøyder skal gjøres i hht. Miljøverndepartementets veileder Grad av utnytting-1997, T-1205.

2.1.2 Bebyggelse innenfor de enkelte felt skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.

2.1.3 Byggesøknad skal oppfylle kravene i henhold til PBL med forskrifter samt den dokumentasjon som kommunen forlanger. Det skal legges ved situasjonsplan i mål 1: 500 som viser plassering av alle bygninger, atkomstvei og plasser med terrengbehandling samt eventuelle forstøtningstiltak og gjerder, Eksisterende og nytt terreng skal klart fremgå av snitt og fasader.

2.1.4 Det kan kreves nyplantning bl.a. ved atkomstveger. Nye skråninger (skjæringer/ fyllinger) skal jordkles og tilsås innen første vekstsesong etter at de er etablert.

2.1.5 Inngrep i terrenget skal reduseres til et minimum. Høyere fyllinger enn 1,0 meter over opprinnelig terreng tillates ikke. Ledningsanlegg til bebyggelsen skal fortrinnsvis legges i innkjøringen. Ledninger lagt i terreng utenom veier skal fortrinnsvis legges som grunne grøfter, eventuelt med markisolasjon.

2.1.6 Ved behandling av byggemelding skal det påsees at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger og uthus i samme felt får harmonisk og god utførelse med hensyn til materialvalg, farger mm.

- 2.1.7 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 32 grader, og det kan kreves at bygninger i samme felt skal ha samme takvinkel.
- 2.1.8 El-tilførsel skal anlegges i jordkabler. Trafo-kiosker kan anlegges innen fellesområdene etter godkjenning av kommunen.

2.2 Kulturminner.

- 2.2.1 Dersom det under anleggsarbeidet skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr, kulturminneloven § 8,2,

§ 3- BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser for alle byggeområder

- 3.1.1 Det skal avsettes minst 1 P-plass på hver tomt.
- 3.1.2 Maks tillatt høyde for synlig grunnmur og terrassefundamenter er 0,5m.
- 3.1.3 Bebyggelsen innen for et byggeområde skal følge samme fargeskala. Farge for bygg skal oppgis i byggesøknad.

3.2 Fritidsbebyggelse

- 3.2.1 I disse områdene skal det oppføres frittliggende fritidsboliger med én enhet. I tillegg tillates oppføring av garasje/uthus. Innen tomtene nr T9, T12 og T13 kan det anlegges flere hytter innefor den angitt utnyttingen. Dette må i så fall vises på situasjonsplanen ved søknad om rammetillatelse.
- 3.2.2 Hovedmøneretningen/takretningen skal være langsmed terrengkotene.
- 3.2.3 Maks bebygget areal pr tomt, T-BRA skal være 200 m², hvorav maks 160 m² for hytte og 40 m² for frittstående garasje/uthus.
- 3.2.4 Bebyggelsen kan være inntil 1 etasje. Maks gesimshøyde 3,5 m, med mønehøyde 5,5.
- 3.2.5 Fasader og grunnmur skal utføres med naturmaterialer og naturfarger. Store metall- eller glassflater tillates ikke. Tak skal være matte. Flaggstenger tillates ikke. Inngjerding av tomta tillates ikke.
- 3.4.6 Det tillates legging, drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger samt kabelanlegg.
- 3.4.7 Utvendig plasserte badestamper er ikke tillatt.

§ 4- SPESIALOMRÅDER

4.1 Vann- og avløpsanlegg

- 4.1.1 I områdene S1-S2 skal anlegges infiltrasjonsområder for avløpsanlegg. Områdene skal tilsåes i første vekstsesong etter at de er etablert. Det kan plasseres tilhørende bygg i områdene. De skal ha en utforming som ikke skiller dem i materialbruk og farger fra hyttebebyggelsen.
- 4.1.2 I område S3 kan det anlegges pumpestasjon for avløp under forutsetning av at overløpet fra pumpestasjonen ikke slippes ut i grunnen men føres til tett tank med alarm ved bruk av overløpet. Nødvendig bygg for pumpestasjonen kan plasseres i området og utformes slik at det ikke skiller seg ut fra hyttebebyggelsen for øvrig.
- 4.1.3 I område S4 skal anlegges borebrønner. Det kan plasseres tilhørende bygg i områdene. De skal ha en utforming som ikke skiller dem i materialbruk og farger fra hyttebebyggelsen.

4.2 Veger og parkering

- 4.2.1 Kjørefelt inkl skulder skal opparbeides i en bredde av 3,5m. De skal innefor de regulerte bredder følge terrenget i størst mulig grad.
- 4.2.2 Skjæringer og fyllinger skal holdes ryddig og jordkles og tilsåes innen første vekstsesong etter at de er etablert. Byggegrense til vegene er 8 m.
- 4.2.3 Parkering og anleggelse av parkeringsplasser i friluftsområdene er ikke tillatt.
- 4.2.4 Der vegene krysser bekker/elver, skal nødvendige kulverter og bruer være tilpasset terrenget og ha god stedstilpasset utforming. Tiltakene skal tegnes, beskrives og godkjennes av kommunen før de kan utføres.

§ 5-REKKEFØLGE

- 5.1 Før gjennomføring av planen skal det foreligge godkjent utslippstillatelse for planområdet, samt vann- og avløpsplan som viser hvordan vannforsyningen er tenkt løst inkl. beregninger av kapasiteter for vannforsyningen (jfr. PBL §26).