



FLÅ KOMMUNE
Reguleringsplan for Sørbølseter, del av gnr.6, bnr3 i Flå kommune.

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, har Flå kommunestyre i møte den 30.08.06, sak 41/06, vedtatt disse reguleringsbestemmelser med tilhørende reguleringsplankart. Reguleringsbestemmelsene er utformet i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Flå, 02.10.2006

 Hans Bekken
 ordfører

**Reguleringsbestemmelser for hytteplan på del av eiendommen gnr/bnr. 6/3
 Sørbølseter i Flå kommune.**

Vedtatt av Flå kommunestyre den 30.08.2006, sak 41/06

§1 Gyldighetsområde.

Disse bestemmelser gjelder for det området som ligger innenfor reguleringsgrensen vist på plankart nr. 0615-2005-001, datert 07.03.2006 – revisjon B datert 05.08.2006.

Krav til bebyggelse er i samsvar med Kommuneplanens arealdel. Kravene gjelder nye bygninger, og kan fravikes ved reisning av gamle bygg.

Utbygger kan søke om endring av krav til bebyggelse i samsvar med gjeldende kommuneplan.

§2 Generelt.

Området er regulert til følgende formål:

Byggeområde: (pbl 25 nr 1)

Fritidsbebyggelse nåværende

Fritidsbebyggelse fremtidig

Landbruksområde:

Område for jord og skogbruk (pbl 25 nr 2)

Spesialområde:

Privat atkomstveg (pbl 25, nr 6)

§3 Felles bestemmelser.

1.1 Bygningsplassering.

Hyttenes plassering er angitt i terrenget med nummererte merkestikk, og er markert på planen med fylt rød sirkel. Disse er innmålt med GPS og oppsatt bygg skal i en eller annen form berøre oppsatt merkestikk.. Merkestikk må ikke fjernes eller flyttes før plasseringen er kontrollert.

Byggegrensen mot veier settes til 10 m fra senter vei, og målsettes på kart slik at det går tydelig frem. Byggegrensen til vann/vassdrag og myr settes til 50m. Ellers gjelder generell byggegrense på 4 m.

Hyttene skal utformes og plasseres slik de glir best mulig inn i terrenget og at fyllinger og skjæringer blir minst mulig.

Møneretning skal på skråtomter fortrinnsvis følge høydekurvene.

Fyllinger skal ikke være høyere en 2,0 m. Forholdet mellom skjæring / fylling skal være innenfor 60/40.

Ved tunbebyggelse bør tomtens helning utnyttes frem for å lage unødige skjæringer/fyllinger.

3.2 Krav til søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad).

Med søknad skal det sendes inn planer som redegjør for:

- Terrengforhold
- Vegetasjon (eksisterende og ny).
- Bygningers plassering med høydeangivelse.
- Forhold til bebyggelse på naboeiendommer.
- Fargebruk.

3.3 Vegetasjon.

Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad søkes bevart.

3.4 Planering/rydding.

Byggearbeidene skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. I tilfelle hvor det forekommer utgravde masser, skal disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning bør ikke tillates. Veiskråninger og andre planerte partier skal være fri for røtter og stor stein, og de skal påføres jord og tilrettelegges for naturlig vegetasjon. På veiskråninger skal dette gjøres samtidig med selve inngrepet, senest innen første vekstsesong. Etter at utbygging er slutført, skal hele området ryddiggjøres, og planerte arealer tilsås.

3.5 Gjerder.

Gjerder tillattes ikke oppført, ikke i noen form.

3.6 Kulturminner.

Dersom det under anleggsarbeidet skulle dukke opp automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses, og kulturavdelingen varsles. Jfr. Kulturminneloven § 8.2.

3.7 Parkering.

Det vil bli fellesparkering for området, fordelt på to parkeringsplasser.

Eksisterende parkeringsplass P1 er i forbindelse med eksisterende tilførsels veg EV1 fra Gulsvik.

Denne vil bli utbedret og satt i stand, slik at det er plass til 13 biler her.

Ny veg NV1 inn i feltet, ender i en ny parkeringsplass P2. Denne har også plass for 13 biler.

Til sammen blir dette fellesparkering for 26 biler, noe som anses å være tilstrekkelig.

3.8 Dispensasjoner.

Når det foreligger særlige grunner, kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan med bestemmelser, jfr. Plan- og Bygningslovens § 7.

§4 Byggeområde for hytter.

Høyder: Ny bebyggelse skal ha maks. mønehøyde 6,0 m, og maks. gesimshøyde 3,5 m. Anneks, uthus og boder skal ha mønehøyde maks 3,8 meter og maks gesimshøyde 2,8 meter.
Alle overfor oppgitte høyder skal måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå i henhold til bestemmelsene i tekniske forskrifter § 4-2.

Planering med skjæringer og fyllinger må begrenses for å unngå sår i terrenget.

Størrelse: Ved bygging av hytte, er maks T-BRA 150 m² der forholdene ligger til rette for dette. For hytter som bygges på fradelte hyttetomter, skal BYA likevel ikke overstige 12,5%.

Tillatt bebygd areal kan (maks. T-BRA), dersom det anses som hensiktsmessig, fordeles på flere separate bygg, dog ikke over 4 bygg.

Hytte type: Det er viktig at hyttetypen som velges tilpasses tomten og at det er riktige proporsjoner i bygningsmassen.

Hyttene kan oppføres i tømmer, stav og laft og reisverk eventuelt kombinasjon av disse. Som alternativ kan deler eller hele bygg ha steinfasade av naturstein.

Tømmerhytter føres opp i rundtømmer eller kantet tømmer med min 7" tømmer og 6" for uthus.

Grunnarbeide: Alt gravearbeide skal utføres så skånsomt som mulig og slik at steinblokker og trær som bidrar til et trivelig miljø på tomten blir bevart.

Viktige elementer merkes tydelig før gravearbeide starter.

Grunnmur: Synlige murer/pilarer skal ikke være høyere enn 1,0 m.

Det skal være tett mur på byggets langsider.

Takvinkler: Takvinkelen skal ligge mellom 22 og 34 grader, det skal være lik takvinkel på alle tak innen samme tomt.

Kravet om lik takvinkel kan fravikes dersom det skal reises gamle tømmerbygninger, men ingen av husene skal fravike max/min vinkel.

Fasade: Fasadematerialet skal være av tre eller stein.

Utvendig synlige mur vegger skal forblendes eller mures i naturstein.

Fargevalg: Det skal ved behandling av treverk på fasader velges farger som harmonerer med omgivelsene og fortrinnsvis mørke jordfarger.

§5 Landbruksområder.

Området til jord og skogbruk, skal benyttes til tradisjonell landbruksdrift – skogbruk. Det er bare tillatt å føre opp bygninger og anlegg som er nødvendig for slik drift.

§6 Spesialområde

6.1 Spesialområde privat veg/parkering.

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

Veier føres frem i terrenget slik at skjæringer/fyllinger unngås mest mulig.

Til vegtrase er avsatt 8 m, med vegbane 4 m (inkl. skuldre).

Det skal opparbeides felles oppstillingsplasser, vist på plankartet.