

Beskrivelse

1. Planområdet.

1.1 Beliggenhet og adkomst.

Om rådet ligger i et eksisterende hytteområde i Veneliskogen på Veneli. Avstanden til Flå sentrum er ca 10 km. Adkomst er på eksisterende vei til hyttefeltet, fra bomvegen Hei - Veneli.

Hensikten med planen er en bedre utnyttelse av område til fritidsbebyggelse og rekreasjon. De eksisterende hyttene i området ligger sør i eksisterende hytteområde på Veneli.

Det er i planen satt krav til eksteriørmessig standard for å skape et trivelig miljø i området. Hyttene skal utformes slik at de harmonerer med terrenget og omgivelsene på Veneli.

Fasader skal bygges av naturmaterialer som tre og stein.

Tomtene vil variere fra ca 1,1 - 1,8 mål.

Planen består av 48 nye tomter, og 31 eksisterende tomter.

På noen av de eksisterende eiendommer foreligger kun skylddelingsforretninger. Disse er kun inntegnet fra rasterkart, og er kan derfor være noe unøyaktig.

1.2 Avgrensning av området.

Om rådet er begrenset til del av Veneliskogen, gnr. 10, bnr. 10.

Planavgrensningen følger i vest Heivegen et stykke, så sør-vestover til avgrensningen for Kommuneplanens arealdel, følger denne sør-østover til eiendomsgransen mot 10/9, og følger denne vestover igjen til Heivegen.

1.3 Eiendomsforhold, størrelse.

Eiendommen Veneliskogen, gnr. 10, bnr. 10 eies av Bjørn Ole Hilde.

Om rådet som er omfattet av reguleringskart nr. 0615-2003-001 er ca. 700 dekar.

1.4 Overordnede planer.

Aralet ligger innenfor areal som i arealdelen til Kommuneplanen for Flå er vist som "Fritidsbebyggelse".

1.5 Naturforhold, landskap.

Grunnforholdene i området består for en stor del av fjell.

Aralet består stort sett av middels tett vegetasjon, som i størst mulig grad søkes bevart.

Reguleringsbestemmelser for hytteplan på del av eiendommen gnr.10, bnr.10 på Veneli i Flå kommune.

§1 Gyldighetsområde.

Disse bestemmelser gjelder for det området som ligger innenfor reguleringsgrensen vist på plankart nr. 0615-2003-001, datert 10.08.2004.

Krav til bebyggelse er i samsvarende med kommuneplanens arealdel for 2000-2011. Kravene gjelder nye bygninger, og kan fravikes ved reising av gamle bygg.

Utbygging kan søke om endring av krav til bebyggelse i samsvarende med gjeldende kommuneplan.

§2 Generelt.

Om rådet er regulert til følgende formål:

1. Byggeområder for hytter.
2. Landbruksområder
3. Fellesområder
4. Fareområder
5. Spesialområder

§3 Felles bestemmelser.

3.1 Bygningsplassering.

Byggets planlagte plassering er avmerket i terrenget med et merkestikk. Disse er innmålt med GPS og oppsatt bygg skal i en eller annen form bære oppsatt merkestikk.

Byggegrensen mot veier settes til 10 m fra senterlinje vei.

Hyttene skal utformes og plasseres slik de blir best mulig inn i terrenget og at fyllinger og skjæringer i størst mulig grad unngås.

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 tomtenes helning utnyttes fremfor å lage unødige skjæringer/fyllinger.

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

Med søknad skal det sendes inn planer som redgjør for:

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

3.3 Vann og avløp.

I første omgang legges det opp til lavstandard i området. Innlagt vann tillates derfor ikke.

Toalett skal være av type godkjent biologisk toalett.

Det er i planen avsatt/plassert område til 4 borehull. Plasseringen av disse må senere vurderes ut fra terrenget.

Noen eksisterende tomter har pr. i dag egne borehull.

Nye tomter i planen kan eventuelt bore etter vann på egen grunn.

Det kan senere bli aktuelt å vurdere om området skal gjøres om til høystandard. I så fall må deler av området, eller hele området oppgraderes. Det tillates ikke spredte tilfeller av høystandard.

Det må ved heving til høystandard utarbeides egen vann og avløpsplan.

3.4 Vegetasjon.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.

3.5 Planering/rydding.

Byggearbeidene skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. I tilfelle hvor det forekommer utgravde masser, bør disse henlegges på steder der de ikke virker skjermende. Planering i større utstrekning bør ikke tillates. Veiskråninger og andre planerte partier ska 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, eller så snart som mulig etter vinteren. Etter at utbygging er sluttet, skal hele området ryddiggjøres, og planerte arealer tilslås.

3.6 Gjerder.

Gjerder tillates ikke oppført, ikke i noen form.

3.7 Kabler.

Det er i forbindelse med eventuell strøm utbygging til Veneli avsatt område til høyspentanlegg. (Trafokiosker.)

Eventuelle kiosker bygges med tak som for hytter.

Alle kabler som føres inn i området, og interne kabler, skal føres frem som jordkabler.

3.8 Frisiktsoner.

Alle frisiktsoner utformes i henhold til "veinormalene" fra Statens Vegvesen.

De regulerte frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon, gjenstander og "byggverk", m.v. som rager mer enn 0,5m over de tilstøtende veiers nivå.

3.9 Kulturminner.

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

Kullgropen (merket R1) er et automatisk fredet kulturminne. Det må ikke gjøres noen form for fysisk inngrep, tildekking eller gjenfylling av kullgropen eller dens sikringssoner.

3.10 Massetak

Det skal utarbeides detaljplaner for drift og avslutning for massetakene i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak etter PBL § 93.

3.11 Parkering

Det skal opparbeides biloppstillingsplass for to biler pr. tomt.

Parkering skal foregå innenfor egen eiendom /tomt.

3.12 Dispensasjoner.

Når det foreligger særlige grunner, kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan med bestemmelser, jfr.

Plan- og Bygningslovens §7.

Utbygger kan søke Flå Kommune om reguleringsendringer, dette gjelder også fortetting og utvidelse av området.

§4 Byggeområde for hytter.

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje, men kan bygges med hems.

Høyder:	Hovedbygninger skal ikke overstige gesimshøyde 3,0 meter og det kan tillates inntil 5,5 meter mønnehøyde målt fra topp grunnmur. For hytter med tverrstillt oppstue, der terrenget tillater dette, tillates mønnehøyde inntil 6,0 meter fra topp grunnmur. Anneks, uthus og boder skal ha mønnehøyde maks. 3,5 meter og gesimshøyde 2,5 meter målt fra topp grunnmur.
Størrelse:	På fradelte tomter kan hver tomt bebygges med inntil 150m ² BRA. BRA kan fordeles på flere bygg innen samme tomteenhet, 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 eller reisverk eventuelt kombinasjon av disse. Som alternativ kan deler eller hele bygg ha steinfasade av naturstein.
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 skal ikke være høyere enn 1,0 m. Det skal være tett mur på byggets langsider.
Tak:	Alle tak skal tekkes på en slik måte at det ikke virker skjummende. Det er ønskelig at taktegg på gavl og langvegger trekkes ut min. 0,5m, dette gir et "lunere" utseende på hytta.
Takvinkler:	Takvinklen 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 murvegger skal forblendes eller mures i naturstein.
Farger:	Panel/tømmerbeises/tjærebeises med farger fra sort til mørke jordfarger, rødt tillates.
Piper:	Utvendig synlige piper skal forblendes/mures i naturstein. Alternativt kopperbeslag på mindre piper.
Antenner/parabol:	Antenner og parabolanlegg skal anbringes slik at de ikke virker skjummende.

§4.1 Eksisterende hyttebebyggelse.

For eksisterende bebyggelse må det søkes om dispensasjon hvis det skal foretas vesentlige endringer og tilbygg til bebyggelsen.

Eventuelle søknader om dispensasjon skal behandles i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, og det vil ved behandlingen bli lagt vekt på de særlige grunner som oppgis som grunnlag for dispensasjonssøknaden (jfr. PBL § 7).

§5 Landbruksområder.

Innenfor områdene er det ikke tillatt å sette i verk tiltak som beskrevet i Plan- og Bygningslovens paragrafer 81, 84 og 93.

§6 Fellesområder.

6.1 Felles avkjøring/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 veitrase er avsatt 5 m, med vei bane 4 meter (inkl. skuldre) på hovedveier.

Det skal opparbeides felles biloppstillingsplasser, vist på plankartet.