



Flå kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REVIDERT REGULERINGSPLAN FOR ØSTRE SVARTELI, DEL AV GNR. 3, BNR.22 I FLÅ KOMMUNE

For hvert reguleringsformål er det vist SOSI-kode i h.h. til Rettleiing Reguleringsplaner/ Utbyggingsplaner fra Miljøverndepartementet, 1.JANUAR 2001.

Planen er vedtatt i kommunestyret den 25.04.07, k-sak 17/07

REGULERINGSBESTEMMELSER:

§1.

GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense.

1.2 Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER. PBL §25.1 ledd nr.1.

150 Område for fritidsbebyggelse

LANDBRUKSOMRÅDE PBL §25.1 ledd nr.2.

210 Område for skogbruk

FRILUFTSOMRÅDE. PBL § 25, 1. ledd nr. 4.

420 Turvei

SPESIALOMRÅDE. PBL § 25, 1. ledd nr. 6.

601 Privat vei

FELLESOMRÅDE. PBL § 25, 1. ledd nr. 7.

730 Felles parkering

790 Felles renovasjon

FELLES BESTEMMELSER

§2.

2.1 Plankrav

Det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til denne planen. Sammen med byggesøknad skal det foreligge situasjonsplan med koordinatbestemt plassering av valgte bygg. Planen skal være i målestokk 1:500. Terrenglinjer skal vises på innsendte søknadstegninger.

Når særlige grunner taler for det, kan Flå kommune gjøre unntak for mindre vesentlige endringer i plan og bestemmelser.

2.2 Landskap og vegetasjon på byggeområdene

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. I områder med sparsom vegetasjon skal en kun fjerne det som er nødvendig for oppføring av bygning og vei. Alle skjæringer og fyllinger skal påføres vekstmasse og tilsåes/beplantes senest til første vekstsesong.

2.3 Fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet skulle framkomme automatisk fredede kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

2.4 Flaggstenger, inngjerding og parabolantenner.

Det er ikke tillatt å etablere konstruksjoner som flaggstenger, gjerder, portaler eller lignende. Eventuelle parabolantenner skal monteres på vegg og ha samme farge som veggen.

BYGGEOMRÅDE (100)

§3.

H1 - Område for fritidsbebyggelse (150)

(H1 dekker alle hyttetomter innenfor planområdet)

3.1 Tomta er vist med nummerert pel i marka. Plassering av fritidsbolig er vist på plankartet som planlagt bygning. Endelig plassering av hytte kan avvike fra dette avhengig av hyttetype og tilpassing av denne i forhold til terrenget. Endelig avklaring av dette skjer i forbindelse med byggesøknaden og ved plassering av bygning i terreng, j.fr. §2.1 avsnitt 1. Ved plassering i terreng skal data for dette oversendes Flå kommune for kontroll og ajourføring av kartverket.

3.2 Hver planlagt fritidsbolig tillates oppført med inntil T-BRA 150 m² (T-BRA beregnes i hht. tekn. forskrift og veileder for "Grad av utnyttning") fordelt på fritidsbolig og uthus. Uthus bør som hovedregel plasseres sammen med fritidsboligen. Det tillates ikke anneks.

3.3 Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30°. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Overnevnte høyde måles i hht. bestemmelse i teknisk forskrift. Maksimale høyder på fyllinger skal ikke overstige 1,5 meter over opprinnelig terreng.

3.4 Mur skal i flatt terreng ikke være høyere enn 0,5 m og i skrått terreng ikke over 0,8 meter.

3.5 Det skal benyttes byggematerialer som er allment brukt i området. Alle bygg skal ha mørk jordfarge, brun eller grå beis. Takteking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

§4.

4.1 Tekniske anlegg.

4.1 Det er i utgangspunktet ikke tillatt med innlagt vann i hyttene. Vann tillates ført frem til hytteveggen. Som toalettløsning tillates kun biologisk nedbrytbare løsninger eller forbrenningstoalletter drevet av gass eller elektrisitet. Vannklosett tillates ikke under noen omstendighet.

4.2 Vanntilførsel i området bør i størst mulig grad baseres på felles grunnvannsbrønner.

4.3 Dersom det er ønskelig å legge vann inn i hyttene kan dette bare tillates ved godkjente renseløsninger for gråvann der dette utføres som felles løsning for hele eller deler av feltet. Søknad om utslippstillatelse skal da sammen med prosjektert løsning sendes til Flå kommune for behandling.

LANDBRUKSOMRÅDER (200)

§5.

L1-Område for skogbruk (210)

5.1 Områdene skal brukes til skogbruk. Det skal kun utføres nødvendig tynningshogst i området. Vakker vegetasjon skal forvaltes på en slik måte at området får et tiltalende utseende.

FRILUFTSOMRÅDER (400)

§6.

FR1- FR5-Turvei (420)

6.1 Turveiene etableres slik at alle brukere av området skal ha god tilgang til alle deler av området. Skiløyper kan også etableres i disse traseene.

SPESIALOMRÅDER (600)

§7.

Generelt for veier:

7.1 Veier og parkeringsplasser i feltet skal kunne benyttes av alle hyttetomtene i planen. Tomter og hytter etablert før godkjenning av planen, og som ikke tidligere har hatt tilgang fra veien må inngå avtale med grunneier om bruk av veien. For øvrige hytteeiendommer inngås denne avtale i forbindelse med kjøp av eiendommen.

7.2 Veien er regulert i 6 meter bredde inklusive veibane, skuldre og grøfter. Veien forsøkes tilpasset terrenget på en best mulig måte. En skal unngå skjemmende fyllinger og skjæringer. Alle skjæringer og fyllinger skal påføres vekstmasse og tilsåes/beplantes senest til første vekstsesong.

7.3. Byggelinjene for områder avsatt til fritidsbebyggelse er lagt inn i plankartet 10 meter fra senterlinje vei.

S1-Privat vei (601)

Allerede etablert vei.

S2- S6 Privat vei (601)

Disse veiene er ikke bygd. Før bygging av disse veier skal det innsendes byggesøknad til Flå kommune.

FELLESOMRÅDER (700)

§8.

F1.- Felles renovasjon (790)

Det er avsatt plass til hytter renovasjon for alle hyttene innenfor planområdet på dette stedet. Dersom det blir aktuelt med hytter renovasjon skal det etableres skjerming av anlegget mot vei og hytter. Skjermingen utføres av impregnerte materialer som males i duse farver i hht § 3.5.

F2.- Felles parkering (730)

Det er avsatt plass til felles parkering for de hytter som ikke har vei inn. Alle hytter i nærområdet som ikke har vei frem kan benytte denne parkeringen (gnr.3, bnr.82 og gnr.3, bnr.99).

F3.- Felles parkering (730)

Det er avsatt plass til felles parkering for de hytter som ikke har vei inn. Alle hytter i reguleringsområdet som ikke har vei frem til tomte (3/76, 3/73 og 3/100) skal benytte denne parkeringen. Også fritidseiendommene gnr.3, bnr.34, 38, 40, 41, 43, 50, 51, 52, 55, 57, 58, 64, 67, 68, 88, 89 og 92 vest og nordvest for det regulerte området på 3/22, skal benytte denne parkeringen. Det

må da inngås avtale med grunneier om bruk av atkomsveien og parkeringen. Opparbeidelse av vei S5 inn til parkeringen, samt parkering F3, må bekostes av brukerne. Før bygging av parkering skal det innsendes byggesøknad til Flå kommune.

§9 REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Felles parkeringsplass F3 skal være opparbeidet før det tillates fradeling og/eller bygging på de nye tomtene innen planområdet.