



Flå kommune

Buskerud Fylkeskommune
Postboks 3563
3007 DRAMMEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato	Delegert sak
	15/00387-37	17.10.2018	Kommunestyret 2015-2019

Vedtak om begrenset høring av forslag til mindre endring av reguleringsplan for HV 15 Vardefjell i Gulsvikfjellet

Reguleringsplanen for HV15 Vardefjell i Gulsvikfjellet ble vedtatt 18.5.2017. I forbindelse med en rutinemessig gjennomgang har Flå kommune oppdaget noen feil i de vedtatte planbestemmelsene i detaljreguleringsplan for HV15 Vardefjell i Gulsvikfjellet. Årsaken er at endringer etter høringen ble foretatt i planforslag og ikke i bestemmelsene som var ute på høring. Disse endringene som nå er lagt inn har altså vært på høring uten at det har kommet merknader til disse. Det er i hovedsak mindre detaljer for utforming av bygg og enkelte presiseringer som blant annet samsvarer med andre reguleringsplaner i Gulsvikfjellet. Det er ikke gjort endringer i hvilke tomter der det tillates to etasjer. Det er heller ikke gjort endringer i plankartet.

Rådmannen har gått igjennom bestemmelsene og foreslår en del mindre endringer. Disse er markert med rødt i vedlagt dokument.

- GENERELT punkt 1: Frisiktsoner som hensynssone da den kategorien ikke er markert i plankartet.
- 1.5 a: Takvinkel er satt til mellom 22 og 32 grader. Områdeplanen åpner for takvinkel opptil 34 grader, men det var 32 grader som ble benyttet i høringen til planen og dette er beholdt.
- 1.5 b: Fjernes med den begrunnelse av at tak i vinkler og tak med opplett og arker ikke er tillatt i HV15.
- 1.6: Takutstikk er presisert nærmere. 2 punkter (d,f) er fjernet da de anses som unødvendige gjentakelser.
- 1.7: Mindre presiseringer.
- 1.9: Inngjerdet areal økt til 300 kvm.
- 1.12, 1.13, 2.2, 2.3, 4b, 6.1a: Mindre presisering.

Vurdering:

Ihht plan og bygningslovens §12-14 kan det gjøres mindre endringer av reguleringsplan. I veileder til loven er «mindre endringer» definert som «endringer som ikke har nevneverdig betydning for berørte parter og interesser». Som hovedregel skal en «mindre endring» ikke medføre endring i arealformål. Det er opp til kommunens skjønn å ta stilling til hva som skal anses som «mindre vesentlig endring».

I dette tilfellet innebærer endringen kun en mindre endring i bestemmelsene. Området er ennå ikke utbygd og det er heller ikke fradelt tomter i området.

Endringen går ikke ut over hovedtrekkene fastsatt i allerede vedtatt plan. Det er ikke kjent at det skal være spesielle forhold tilknyttet samfunnssikkerhet, jordvern, kulturminner, eller viktige natur- og friluftsområder som taler mot en endring som foreslått.

Kriteriene for å behandle endring av reguleringsplan etter en enklere prosess vurderes derfor til å være til oppfylt. Forslag til endringer kan dermed sendes på begrenset høring i tråd med plan og bygningslovens §12-14.

Vedtak:

Flå kommune vedtar å legge forslag til mindre endring av reguleringsplan for HV15 Vardefjell i Gulsvikfjellet, planid: 615_2015011, ut til begrenset høring. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens §12-14. Høringsfristen settes til 20.november.

Med hilsen

Jon Andreas Ask
plansjef

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Mottakare:
Buskerud Fylkeskommune
Høgevarde AS
Fylkesmannen i Buskerud
Høgevarde Vel

Detaljreguleringsplan for HV15 Vardefjell i Gulsvikfjellet

REGULERINGSBESTEMMELSER

8.5.2017 Revidert ~~1.9.2017~~ 17.10.2018

Vedtatt av Flå kommunestyre den 18.5.2017, sak 44/17

Mindre endring vedtatt: _____, sak xx/xx.

PLANID: 2015011

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 1.9.17.10.20172018

Dato for siste revisjon av plankartet: 9.5.2016

GENERELT

Formålet med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse, veianlegg, skiløyper, turstier og friluftsområder.

Det regulerte området er vist på plankartet datert 28.07.2017. Det regulerte arealet er på ca. 1649 daa, mens arealet avsatt til bebyggelse (tomter) i HV15 er ca. 185 daa.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense (1201) på plankart i målestokk M 1:2000.

Planområdet reguleres til følgende formål:

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

- Fritidsbebyggelse
- Næring N
- Skiløyper

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

Privat vei:

- Hovedveg (HV)
- Samleveg (SV)
- Adkomstveg (AV)
- Snuplasser
- Parkeringsplass (P)
- Annen veggrunn

3. Landbruk, natur og friluftsmål LNFR (PBL § 12-5. ledd nr. 5):

- Friluftsmål
- Vannspeil
- Tursti
- Sykkelsti
- Akebakke/Skileik
- Aktivitetsområde/Mindre tilbringertrekk

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5. ledd nr. 6):

- Mindre brygge

5. Hensynssone (PBL § 12-6):

~~_____~~ Frisiktsone

- Hensynssone friluftsliv, område for akebakke/skileik (H530_2)
- Hensynssone friluftsliv, område for skileik/aktivitet/mindre skianlegg (H530_1)
- Fareområde for ras- og skred (H310_1)

§ 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5. ledd nr 1)

1.1 Område for fritidsbebyggelse (PBL § 12-7, 1, 2 og 4)

- a. Det skal kun være en bruksenhet pr. tomt.
- b. Hver tomt er definert med tomteareal, utnyttelsesgrad, tillatt maks % BYA av tomteareal, maksimalt tiltatt bebygd areal (BYA), maks hyttestørrelse, maks mønehøgde over gjennomsnittlig planert terreng/ferdig pukkplate, kotehøgde for hovedhytte +/- 0,25 m over gjennomsnittlig planert terreng/ferdig pukkplate. Jfr. Kap. 9 Tabell.
- c. Bygningsmyndighetene kan dersom dette er miljømessig/terrengmessig gunstig, avvike fra fastsatt kotehøgde i tabell i pkt. 9 med inntil +/-0,25 m.
- d. Bebygd areal (% BYA) for den enkelte tomt er summen av bebygd areal for alle bygg, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og nødvendig utvendig areal for biloppstilling på minst 36 kvm på tomta, jfr. TEK.
- e. Tomtene er markert med stikk i terrenget og angitt med et punkt på plankartet som er koordinatfestet. Et av hjørnene på hovedhytta skal plasseres innenfor tomtestikk/målsatt punkt på plankartet.

1.2 Utforming av fritidshus og tomter

- a. Flere bygg på samme tomt skal anlegges som tun.
- b. Bygning(er) anlegges slik at eksponering til omgivelsene blir minst mulig.
- c. Hovedbygget skal ha møneretning langs dominerende koteretningen på tomta.
- d. Alle bygg skal ha tett grunnmur.
- e. Bygg anlegges med 1 etasje med unntak av tomtene angitt i pnkt. 1.2 f. Oppstuguløsning eller overbygg over tak/arker tillates ikke med unntak av tomtene angitt i punkt 1.2 f.
- f. Det tillates oppstuguløsning og bygg i 2 etasjer på angitte tomter i delområdene (J.fr. kap. 11 Tabell):
 - B - 6 tomter: 676, 678, 685, 686, 687 og 688
 - C - 2 tomter: 701 og 706
 - D - 12 tomter: 724, 725, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737 og 740.
 - E – 5 tomter: 769, 770, 771, 772 og 773
 - F - 12 tomter: 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 786, 787, 788, 797 og 798.
- g. Anneks og uthus som enkeltbygninger skal i BYA være på maks 60 kvm. Maks mønehøgde på 4,80 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng/ferdig pukkplate.
- h. Garasje som oppføres som separat bygning kan ha maks BYA=50 m2. Tillatt mønehøgde skal ikke overstige 4,50 m fra gjennomsnittlig planert terreng/ferdig pukkplate. Garasje kan plasseres som del av hytte eller anneks.

- i. Terrasse skal tilpasses terrenget og trappes ned i nivå der terrenget er skrått. Avstand mellom terrasse og gjennomsnittlig høyde på terreng skal være maks 0,5 m.

1.3 Areal for næring (N) ~~i øvre del av HV9~~

- a. Arealet på ca. 2,9 daa kan benyttes til servering og service i tilknytning til skianlegg.
- b. Maks størrelse på hovedbygg er BYA=400 m².
- c. Maks mønehøyde på hovedbygg er 7,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng/ferdig pukkplate.
- d. Det kan oppføres som to bygg, hvorav mindre bygg kan ha maks størrelse på 150 m² og maks mønehøyde på 6,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng/ferdig pukkplate.

1.4 Bebyggelse med underetasje

- a. Underetasje kan vurderes når forholdene tilsier det i områdene B, D og F. Dersom det bygges underetasje, skal mønehøyde ikke overstige 6,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng/ferdig pukkplate. Ellers gjelder punkt 1.1.

a.b. _____ For bygg med underetasje skal synlig grunnmur over 0,5 m forblendes med panel, mørk naturstein eller lignende.

1.5 Takform og taktekkingsmaterialer

- a. Alle bygninger skal ha saltak, vinkel mellom 22 og ~~28-32~~ grader. Bygg i tunform skal ha tilnærmet samme takvinkel.
- b. Hovedmøneretning tilpasses nærliggende bygninger og skal som hovedregel være på tvers av fallretningen i terrenget. ~~Det tillates tak i vinkler og tak med opplett og arker.~~ Mindre tak over inngangsparti og lignende kan ha annen takvinkel.
- c. Alle bygg skal ha torvtak.

1.6 Utforming av bygg, materialbruk, farger og belysning

- a. Bebyggelsen skal oppføres i tømmer, stavverk, massivtre eller bindingsverk. Tak skal ha minimum 30 cm takutstikk på ~~begge alle~~ sider av hytta.
- b. Det kan benyttes mørk naturstein som utvendig kledning på deler av bygget.
- c. Store vindusflater skal brytes. Ved bruk av store vindusflater skal det benyttes energimembran.

~~d. Det er ikke tillatt med beis, dekkbeis eller malingstyper som bryter med naturbildet og fargespekteret som ligger i naturen.~~

e.d. _____ Det skal benyttes jordfargede, mørke beistyper uten sterke kontraster på vindskier, gerikter og vindusomramminger.

f.e. Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser.

~~g. Vindskier og belistning/gerikter rundt vinduer og dører skal være i jordfargede, mørke fargenyanser.~~

h.f. Det er kun tillatt med indirekte belysning (skjermet belysning) utvendig på hyttevegg eller på tomta.

1.7 Terrengforandringer

- a. Utforming av bebyggelse skal i størst mulig grad ta hensyn til tilpasses terrenget.
- b. Endringer i terrenget i form av fyllinger, skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes i senest til første vekstsesong etter at byggingen er ferdig.
- c. Fyllinger og skjæringer skal målsettes i plan og snitt. Høgde på fylling skal være maks 1 m. Høgde på skjæring skal være på maks 1,5 m målt fra ferdig planert terreng. Høgde på skjæring kan være på maks 4,0 m målt fra ferdig planert terreng når denne dekkes av bygningskroppen. Skjæring på mer enn 2 m i løsmasse skal ha støttemur i naturstein.
- d. Alle skjæringer og fyllinger skal avsluttes inn mot terreng, slik at sideområdene får estetisk god utforming og slik at overgangen mot eksisterende terreng blir så naturlig som mulig.

1.8 Behandling av ubebygde arealer

- a. Inngrep i terrenget skal reduseres til et minimum.
- b. Inngrep på tomter, slik som adkomst, byggegrop m.m., skal utføres ved at overflatemasse tas vare på i angitt depot/massetak for senere å legges ut på bearbeidet areal innenfor byggelinjen.

Der det ikke legges ut torv, skal det såes for grasetablering. Bunnvegetasjonen er like viktig å bevare som trær og busker.

1.9 Gjerder og, flaggstenger og portaler

- a. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde som følger tomtegrensen.
- b. Kun et begrenset areal nærmest hytta på maks 200-300 kvm kan vernes mot inntrenging av dyr ved oppsetting av gjerde av tre eller naturstein med maks 1,2 m høyde. Gjerdender skal være knyttet til vegg, og bygningene skal således være en del av inngjerdingen.
- c. Gjerde skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne.
- d. Flaggstenger er ikke tillatt

1.10 Vann og avløp

- a. All bebyggelse skal knyttes til eksisterende, felles vann- og avløpsanlegg med tilstrekkelig kapasitet i Gulsvikfjellet, med unntak av badestamp og lignende.

- b. Vannbesparende tiltak skal benyttes der dette er mulig. Alle vann- og avløpsledninger legges med varmekabler. J.fr. pkt.
- c. Badestamper og lignende må byggemeldes. Disse skal ha egne infiltrasjonsanlegg for utslipp i egnede løsmasser.

1.11 Avfall

- a. All forbruksavfall leveres til enhver tids gjeldende renovasjonsordning for Flå kommune.
- b. Sammen med begjæring om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal det innsendes dokumentasjon på at bygningsavfallet fra byggeprosjektet er levert til godkjent mottak.

1.12 Elektrisitet-, tele og signalanlegg

- a. Kabler for strøm, telefon og kabel-TV etc. skal legges som jordkabel fortrinnsvis langs adkomstveger eller i fellesgrøft med vann og avløp.
- b. Utvendig parabolantenne skal være i samme farge som utvendig vegg. Den skal monteres på utvendig vegg uten stang, som stikker opp over takflaten, alternativt monteres direkte på veggen (flat parabol).

1.13 Søknad om byggetillatelse - Situasjonsplan for den enkelte tomt

- a. Søknad skal oppfylle kravene i henhold til PBL med forskrifter samt den dokumentasjon som kommunen forlanger.
- b. Situasjonsplan som viser aktuelle byggetrinn skal følge søknad om byggetillatelse. Kartet skal være i målestokk M 1:500 eller større.
- c. Situasjonsplanen skal vise utnyttelsesgrad, lokalisering av bebyggelsen, parkeringsareal, uteplass, terrasser, eksisterende og ny vegetasjon, disponering av overskuddsmasse, system for håndtering av overflatevann, grøfter for tekniske anlegg og badestamp/boblebad/basseng.
- d. Adkomst som midlertidig anleggsveg eller permanent veg skal vises i søknaden.
- e. Farge på vindskier og vindusgerikter skal oppgis i søknaden.
- f. Eksisterende og framtidig terrenglinjer skal påføres fasadeteningeringer av bygninger.

1.14 Skiløyper

- a. Skiløypetraseer avsettes med 10 m bred korridor.
- b. Skiløypetraseer kan opparbeides der dette er strengt nødvendig for å sikre god framkommelighet og bruk av løypemaskin.

§ 2 SAMFERDSELSANALEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5. ledd nr. 2)

2.1 Privat veg

- a. Privat kjøreveg HV (Hovedveg) skal ha regulert vegbredde 10 m, med opparbeidet vegbredde 5 m, inkludert veg, skulder og grøftbredde.
- b. Privat kjøreveg SV (Samleveg) skal anlegges etter normalen for landbruksveger, veg klasse 3 med regulert vegbredde 8 m og opparbeidet vegbredde 4 m inkludert veg, skulder og grøftbredde.
- c. Privat mindre adkomstveg til den enkelte tomt eller noen få tomter skal ha regulert vegbredde 6 m, med opparbeidd vegbredde 3 m inkludert veg, skulder og grøftbredde.
- d. Dimensjonerende aksellast skal være 10 t på veg. Skråninger skal dekkes med jord og såes til senest påfølgende vekstsesong.
- e. Vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på, og tre som blir stående skråninger skal tas vare på.
- f. Det skal legges ned stikkrenner i avkjørsler fra hovedveger der det er nødvendig. Disse skal ha diameter på minimum 300 millimeter.
- g. Mindre adkomstveg til skianlegg/næringsområde skal kun benyttes i forbindelse med vedlikehold.

2.2 Adkomst og parkering på den enkelte tomt

- a. Avkjørsel til hver tomt er vist med retningsgivende pil på plankartet. Avkjørsel skal opparbeides med ferdig kjørebanebredde på maks 3,5 m. Kjøretrase og plasser skal tilsåes for grasetablering senest til første vekstsesong etter at bygget er ferdig.
- b. Det areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehov på den enkelte tomt skal inngå i beregningsgrunnlaget for utnyttingsgrad med $BYA = 36 \text{ m}^2$, jfr. TEK.

2.3 Parkeringsplasser

- a. Det ~~kan er opparbeides avsatt to parkeringsplasser parkeringsområder~~ (P1 og P2) i planområdet.
- b. Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusset til og dekkes med matjord/torv, samt tilsåes i første vekstsesong.

§ 3 LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE LNFR (PBL § 12-5, ledd nr.5):

- a. Det kan gjennomføres tynning av vegetasjon.
- b. Det kan etableres skiløyper, turstier, akebakker/områder for skileik, fiskebrygge og enkle tiltak som fremmer friluftsmål som for eksempel gapahuker, lavvo og lignende. Maks areal for slike tiltak skal ikke overstige $BYA = 50 \text{ m}^2$. Ansvarlig for drift og vedlikehold er grunneier.
- c. Ulike tekniske anlegg/infrastruktur kan bli etablert i friluftsområdene, så som trafoer og fordelingsbokser for el-anleggene, og brønner for vanntilførsel og kummer for avløpsanlegg. Disse skal legges slik at de ikke blir til hinder for friluftslivet.
- d. Pumpehus, trafoer m.m. skal skjermes for generende innsyn og fjernvirkning. Etter at tiltakene er ferdig opparbeidet skal skuldre, grøfter, fyllinger,

skjæringer og flater tilføres vekstmasse og tilsåes for grasetablering senest første vekstsesong.

- e. Det kan etter søknad oppføres varmestue, gapahuk, fiskebrygger og båtbygge.
- f. Turstier, mindre båtbygge, fiskebygge, bål plass og annen tilrettelegging for friluftsliv ved Holmetjern og Trondstjern kan etableres.

§ 4 KOMBINERTE OMRÅDE LNFR/ANDRE FORMÅL (SKILEIK/SKIANLEGG (PBL § 12-5))

- a. I området LNFR kombinert med andre formål kan det anlegges skileik, akebakker og skiløyper etter behov.
- b. I del av området LNFR kombinert med andre formål – hensynssone H530_1 (Skileik/Aktivitetsområde/Mindre skianlegg) kan det etableres mindre tilbringertrekk og nedfartstraseer. J.fr. pkt. 6.2 a.

§ 5 BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG PBL § 12-5, pkt. 6)

5.1 Byggeforbud langs vassdrag (PBL § 12-5)

- a. Med vassdrag i planområdet menes vassdrag med årssikker vannføring.
- b. Byggeavstand til Holmetjern og Trondstjern er 20 meter, med unntak av båtbygge/fiskebygge, gapahuker, fast bål plass, turstier og skiløyper.
- c. For øvrige vassdrag er byggeavstand 20 m.
- d. Unntak fra denne generelle regel om 20 m byggeavstand er bygge- og anleggstiltak som er direkte knyttet til bruken av vassdraget og for nødvendige kryssinger med adkomstveger til områder for bebyggelse og anlegg. Ovennevnte avstander måles i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

5.2 Mudring og drenering av mindre dammer/tjernsputter

- a. Det kan gjennomføres mudring og drenering av mindre tjernsputter i den nordre delen av planområdet.

§ 6 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

6.1 Hensynssone A – Faresone for skred (PBL § 11-8, 2. ledd, pkt. a)

- a. Hensynssone H310_1 viser faresone for skred. I hensynssone for skred kreves det i forbindelse med søknad om bygge- og anleggstiltak nærmere tiltak. Sikkerhetsnivået er gitt i byggeteknisk forskrift § 7.3.

6.2 Hensynssone – Skileik/Akebakke/Aktivitetsområde/Mindre skitrekk

- a. Hensynssone H530_1 viser områder hvor det kan etableres skileik, akebakker og mindre skitrekk. Mindre tilbringertrekk og evt. andre tekniske anlegg i tilknytning til dette fastsettes gjennom byggesaksbehandling.
- b. Hensynssone H530_2 viser områder hvor det kan etableres skileik og mindre akebakke uten nærmere byggesaksbehandling.

§ 7 GENERELLE BESTEMMELSER

- a) Dersom det ved tiltak i marken dukker opp fredet kulturminne, må arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone som normalt omfatter et fem meter bredt belte regnet fra kulturminnets ytterkant. Melding skal straks sendes Buskerud fylkeskommunen, jfr. lov om kulturminner av 9. juni 1978 § 8.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Overordnet infrastruktur

- a) Når antall hytter med ferdigattest/brukstillatelse innenfor områdereguleringsplanen for Gulsvikfjellet overstiger 380, og/eller turistanlegg tas i bruk, skal Fv. 202 være utbedret med hensyn på bredde og bæreevne fra kryss med Rv. 7 til avkjøringen til Gulsvikfjellet. Vegens bredde kan utvides ved en generell breddeutvidelse på 1m på nevnte strekning eller ved etablering av tilstrekkelig antall møteplasser eller en kombinasjon av dette.
- b) Når antall igangsettingstillatelser for hytter innenfor områdereguleringsplanen for Gulsvikfjellet overstiger 500, og/eller turistanlegg tas i bruk, skal det være gjennomført fullkanalisering med venstresvingefelt i krysset mellom Rv. 7 og Fv. 202. Ny atkomstveg til Gulsvikfjellet skal også være etablert slik kommunedelplanen for Gulsvik viser, dvs. ny avkjøring fra Fv.202 ved Store Gandrud, gbnr. 30/1.
- c) Før opparbeiding av byggeområde HV15 kan igangsettes, skal det legges fast dekke på hovedatkomstvegen forbi HV1 (Brennåsen) fra avkjøringen til N2 (lavu/barnetrekket) og ca. 475 m i retning Gulsvik fram til eksisterende pumpestasjon nedenfor HV1.
- d) Infrastruktur i form av vei, vann og avløp skal være etablert før hytter kan tas i bruk.
- e) Det skal være etablert sikker kryssing av veg og hovedskiløyper før skiløyper eller skitrekk/nedfartstraseer tas i bruk.
- f) Det vil ikke bli gitt brukstillatelser for nye hytter i planområdet før godkjent utslippstillatelse foreligger.
- g) Før tiltak etter punkt 3-f, tursti, båtbygge, fiskebygge og annen tilrettelegging for friluftsliv ved Holmetjern og Trondstjern, iverksettes, skal det være innhentet tillatelse etter vannressursloven og forskrift om fysiske tiltak i vassdrag i lov om laksefisk og innlandsfisk

9. TABELL

Tabell med areal og utnyttelse av tomtene i HV15

Det vises til reguleringsbestemmelsene 1.1 b. Følgende kolonner (merket med *) nedenfor er rettsgyldig og knyttet direkte til bestemmelsene: «Tillatt % BYA av tomteareal etter oppmåling», «Maks mønehøgde over gjennomsnittlig planert terreng/ferdig pukkplate» og «Maks kotehøgde +/- 0,25 m over gjennomsnittlig planert terreng/ferdig pukkplate».

Delområde A (Tomtene 650 – 674)

Hytte nr.	Tomteareal - ca. kvm	Tillatt Maks % BYA av tomteareal *	Maks tillatt bebygget areal BYA i kvm	Maks tillatt bebygget areal BYA i kvm eks. parkering	Maks mønehøgde over gjennomsnittlig planert terreng/ferdig pukkplate *	Kotehøgde +/- 0,25 m over gjennomsnittlig planert terreng/ferdig pukkplate *
650	1050	20	210	174	6,0	939,6
651	1000	20	200	164	6,0	938,2
652	1000	20	200	164	6,0	933,4
653	1000	18	180	144	6,0	933,5
654	1100	18	178	143	5,5	943,8
655	1050	17	180	144	5,5	940,5
656	1100	18	198	162	5,5	942,9
657	1100	20	220	184	6,0	932,7
658	950	20	190	154	6,0	928,1
659	1000	20	200	164	6,0	925,8
660	1100	21	231	195	6,0	926,1
661	1200	17	204	168	5,5	938,1
662	1000	20	200	164	5,5	931,8
663	1000	22	220	184	6,0	937,8
664	1000	22	220	184	6,0	938,2
665	1150	22	253	217	6,0	937,1
666	1000	18	171	135	6,0	950,6
667	1000	18	180	144	6,0	948,5
668	1100	20	220	184	6,0	943,1
669	1050	20	210	174	6,0	943,6
670	1100	21	231	195	6,0	944,1
671	1150	20	230	194	6,0	942,5
672	1400	25	350	314	6,0	947,2
673	1200	25	313	277	6,0	947,5
674	1400	25	350	314	6,0	948,5

Delområde B (Tomtene 675 – 700)

Hytte nr.	Tomteareal ca. kvm	Tillatt Maks % BYA av tomteareal *	Maks tillatt bebygget areal BYA i kvm	Maks tillatt bebygget areal BYA i kvm eks. parkering	Maks mønehøgde over gjennomsnittlig planert terreng/ferdig pukkplate *	Kotehøgde +/- 0,25 m over gjennomsnittlig planert terreng/ferdig pukkplate *
675	1000	20	200	176	6,0	941,3
676	1400	20	280	244	6,5	945,8
677	1350	20	318	288	6,0	938,8
678	1500	19	285	249	6,5	945
679	1600	19	304	268	6,0	951,8
680	1600	19	304	268	6,0	952,2
681	1400	19	266	230	6,0	948,5

682	1350	19	257	221	6,0	951,6
683	1250	20	250	214	6,0	948,3
684	1300	20	260	234	6,0	948,6
685	1250	21	262	226	6,5	940,6
686	1250	21	263	227	6,5	942,9
687	1400	20	280	244	7,0	936,1
688	1150	19	219	183	7,0	934,8
689	1150	19	218	182	6,0	953,7
690	1000	19	190	154	6,0	958,1
691	1200	18	216	180	6,0	963
692	1100	18	180	144	6,0	965,8
693	1000	18	180	144	6,0	965,7
694	1200	18	216	180	6,0	963,8
695	1300	17	221	185	6,0	969,6
696	1300	20	260	224	6,0	954
697	1300	19	247	211	6,0	955,7
698	1050	19	200	164	6,0	964,6
699	1100	17	187	151	6,0	964
700	1250	17	213	177	6,0	967,8

Delområde C (Tomtene 701-718)

Hytte nr.	Tomteareal ca. kvm	Tillatt maks % BYA av tomteareal	Maks tillatt bebygget areal BYA i kvm inkl. parkering utendørs	Maks tillatt bebygget areal BYA i kvm eks. parkering	Maks mønehøgde over gjennomsnittlig planert terreng/ferdig pukkplate *	Kotehøgde +/- 0,25 m over gjennomsnittlig planert terreng/ferdig pukkplate *
701	1200	19	228	192	6,5	963
702	1150	18	207	171	5,5	963,4
703	1150	18	207	171	5,5	961,7
704	1250	18	225	189	5,5	959
705	1200	17	204	168	5,5	957,3
706	1100	19	209	173	6,5	962,2
707	1000	18	180	144	5,5	969
708	1150	18	207	171	5,5	971,2
709	1450	16	232	196	5,5	973
710	1000	18	180	144	5,5	972,3
711	1050	18	189	153	5,5	972,7
712	1000	16	160	124	5,5	972,6
713	1350	15	203	167	5,5	970,3
714	1400	15	210	174	5,5	969,3
715	1200	15	180	144	5,5	967,3
716	1250	15	187	151	5,5	962,6
717	1500	14	210	174	5,5	964,1
718	1400	15	210	174	5,5	972,7

Delområde D (Tomtene 719 – 740)

Hytte nr.	Tomteareal ca. kvm	Tillatt Maks % BYA av tomteareal	Maks tillatt bebygget areal BYA i kvm	Maks tillatt bebygget areal BYA i kvm eks. parkering	Maks mønehøgde over gjennomsnittlig planert terreng/ferdig pukkplate *	Kotehøgde +/- 0,25 m over gjennomsnittlig planert terreng/ferdig pukkplate *
719	850	23	196	160	6,0	956,6
720	1000	24	240	204	6,0	954,4
721	1000	24	240	204	6,0	956,2
722	1100	23	253	217	6,0	958,6
723	1200	20	240	204	6,0	961
724	1000	24	240	204	6,5	957,3

725	1000	24	240	204	6,5	958,8
726	1000	24	240	204	6,0	962,2
727	1050	24	252	216	6,0	966,7
728	1000	21	210	174	6,0	975,4
729	1000	25	250	214	7,0	957
730	1100	23	253	217	7,0	953,8
731	1450	22	319	282	6,5	951,7
732	1250	25	313	277	6,5	950,1
733	1550	21	341	305	6,5	948,8
734	1300	23	312	276	7,0	947,1
735	950	22	209	173	6,5	963
736	1150	21	241	205	6,5	966,9
737	1150	24	276	240	6,5	958,6
738	950	23	219	183	6,0	961,6
739	1150	24	276	240	6,0	956,6
740	950	24	228	192	6,5	956,6

Delområde E (Tomtene 741 – 777)

Hytte nr.	Tomteareal - ca. kvm	Tillatt maks % BYA av tomteareal	Maks tillatt bebygget areal BYA i kvm Inkl. parkering utendørs	Maks tillatt bebygget areal BYA i kvm eks. parkering	Maks mønehøgde over gjennomsnittlig planert terreng/ferdig pukkplate *	Kotehøgde +/- 0,25 m over gjennomsnittlig planert terreng/ferdig pukkplate *
741	1200	19	228	192	5,5	989,9
742	1150	20	218	182	5,5	991,5
743	1300	17	221	185	5,5	998,8
744	1100	17	209	173	5,5	996,9
745	1300	18	234	198	5,5	994,5
746	1350	18	243	207	5,5	991,2
747	1450	17	246	210	5,5	988,5
748	1400	17	238	202	5,5	986,7
749	1500	17	255	219	5,5	982,1
750	1400	16	224	188	5,5	986,9
751	1200	18	216	180	5,5	986,7
752	850	20	170	134	5,5	982,8
753	1000	18	180	144	5,5	984
754	1000	18	180	144	5,5	986,3
755	1150	18	207	171	5,5	979,5
756	1300	19	247	211	6,0	976,9
757	1400	19	266	230	6,0	978
758	1250	19	238	202	5,5	983,4
759	1000	20	200	164	6,0	983,1
760	950	20	190	154	6,0	982,2
761	1300	17	221	185	5,5	979,1
762	1000	19	190	154	5,5	980,9
763	1150	19	209	173	5,5	978,2
764	1150	19	209	173	6,0	977,7
765	1250	17	213	177	5,5	975,2
766	1100	19	209	173	5,5	975,1
767	1250	19	237	201	5,5	982,3
768	1000	20	200	164	6,0	975,1
769	1000	24	240	204	6,5	974,7
770	1050	24	252	216	6,5	982,3
771	1050	24	252	216	6,5	971,3
772	1100	23	253	217	6,5	969,4
773	1300	21	273	237	6,5	970,7
774	1150	24	250	214	6,0	974,7
775	950	20	190	154	6,0	977,1

776	900	21	189	153	6,0	977,1
777	1050	19	189	153	6,0	970,7

Delområde F (Tomtene 778 - 799)

Hytte nr.	Tomteareal - ca. kvm	Tillatt Maks % BYA av tomte-areal	Maks tillatt bebygget areal BYA i kvm	Maks tillatt bebygget areal BYA i kvm eks. parkering	Maks møne-høgde over gulv første etasje -angitt i m	Kotehøgde +/- 0,25 m over planert terreng/ferdig pukkplate
778	1200	25	300	264	7,0	989,2
779	1150	25	288	252	7,0	988,8
780	1050	25	263	227	7,0	988,1
781	1100	25	275	239	7,0	991,9
782	1100	24	264	228	7,0	995,1
783	1050	25	263	227	7,0	991,1
784	1050	25	263	227	7,0	991,5
785	1150	22	231	195	6,0	993,6
786	1300	23	299	263	6,5	984,8
787	1250	21	263	227	6,5	985,1
788	1000	23	230	194	6,5	988
789	1000	23	230	194	6,0	985,7
790	1200	24	288	255	6,0	983,6
791	1200	23	276	240	6,0	984,6
792	1250	24	300	264	6,0	983
793	1250	23	288	252	6,0	981,7
794	1150	21	242	206	6,0	993,5
795	1300	23	299	263	6,0	995,5
796	1300	23	299	263	6,0	993,3
797	1300	23	299	263	7,0	991,1
798	1300	22	286	250	7,0	986
799	1250	22	275	239	6,0	985,5

Delområde HV9 (Tomtene 442-443)

Hytte nr.	Tomteareal - ca. kvm	Tillatt Maks % BYA av tomte-areal	Maks tillatt bebygget areal BYA i kvm	Maks tillatt bebygget areal BYA i kvm eks. parkering	Maks møne-høgde over gulv første etasje -angitt i m	Kotehøgde +/- 0,25 m over planert terreng/ferdig pukkplate
442	1352	19	257	221	6,0	936,6
443	1221	20	244	208	6,0	942,6