

REGULERINGSPLAN FOR TUNGUN, DEL AV GNR.20, BNR.1 I FLÅ KOMMUNE

Planbestemmelser

Vedtatt: xx.xx.20xx

1. INNLEDNING

Avgrensning av området er vist på plankartet med plangrense. Innenfor området er arealene regulert til disse formålene:

- byggeområder for nye hytter
- område for skogbruk
- fellesområde for adkomstveg og parkering

2. FELLES BESTEMMELSER

Inngrep i terrenget skal reduseres til minimum som er nødvendig for utbyggingen. Inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig.

Tomteeierne har ansvar for å sette i stand og reparere eventuelle sår etter hvert som utbyggingen blir ferdig.

Utbygger har ansvar for å sette i stand og reparere eventuelle sår langs felles adkomstveger. Hovedutvalg for plansaker kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

3. BYGGEOMRÅDE FOR HYTTER

Etter at planen er godkjent kan det ikke deles fra flere tomter enn det planen viser.

3.1. Størrelse, utnytting

Det er tillates inntil 3 bygg på tomta (hytte, anneks og uthus) Maks tillatt størrelse på hytte og anneks er 120 m² BYA til sammen, maks tillatt størrelse på uthus er 25 m² og for anneks maks 30 m². Bygningene skal plasseres slik at de gir en tunvirkning.

Alternativt kan det tillates inntil to hytter pr. tomt for tomtene 10-14 og 16-18. Maks tillatt størrelse er 100 m² BYA til sammen. I stedet for anneks og uthus tillates oppført bygg for felles funksjoner. Fellesbygg kan ha en størrelse på inntil 20 m² BYA pr. hytte den skal betjene, maksimalt 50 m² BYA.

Ikke overbygget terrasse kan tillates utover bebygd areal med inntil 15 m² og maks 20% av hyttas bruksareal. Ikke overbygget terrasse skal maksimalt stikke 2,5 m utenfor vegglinje. Hytte og uthus skal være i en etasje. I hytta tillates det hems med innvendig høyde inntil 1,9 m.

3.2. Plassering, utforming

Plassering på tomta og fasongen skal være slik at den blir best mulig tilpasset terreng og vegetasjon. Det skal være balanse mellom fylling og skjæring. Hovedmøneretning er langs den lengste delen av bygningen og skal som hovedregel være parallell med terrengekotene på kartet. Med byggemeldingen skal det følge med situasjonsplan som viser målsatt plassering på tomta (plankartets plassering er veiledende). Uthus skal plasseres i nær tilknytning til hytta. Fellesbygg skal plasseres i tilknytning til felles parkeringsområde.

Høyde på grunnmur eller pilarer for terrasse skal ikke være mer enn 1,5 m over opprinnelig terreng. Det skal være tett grunnmur minimum på byggets langsider. Hvis det ikke planlegges

tett grunnmur for byggets kortsider må åpningen tettes med stein eller trematerialer på en estetisk god måte og slik at ikke dyr kan komme inn under bygget.

Gesimshøyde over grunnmur må ikke være mer enn 3,0 m. Mønehøyde over grunnmur må ikke være mer enn 5,0 m. Taket skal være saltak med takvinkel 22° – 36°. Tak skal ha minimum 30 cm takutstikk på alle sider av hytta.

~~Alle nybygg og tilbygg skal tilpasses tradisjonell byggeskikk på stedet når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Laftet tømmer, stav/laft og utvendig villmarkspanel eller lignende skal benyttes. Taktekkning skal være torv, naturstein eller tre.~~

Alle nybygg og tilbygg skal i størst mulig grad tilpasses byggeskikk på stedet når det gjelder valg av formspråk. Kledning må utføres i trevirke. Reflekterende kledning tillates ikke. Taktekkning må være matt/ikke reflekterende.

Det faste utvalg for plansaker skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelse som kan sees i sammenheng får en enhetlig karakter m.h.p. skala, form, materialer og fargebruk.

3.3. Tomta

Inngrep på tomta, slik som byggegrop, veg, parkeringsplass, etc., skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget.

Torv som fjernes skal legges tilbake på skjæringsskråninger og fyllingsskråninger i den grad det er mulig. Vegetasjon skal bevares så langt som råd, særlig i grense mellom tomter.

Et areal på inntil 200 m² nærmest hytta kan, etter dialog med Flå kommune, vernes mot inntrengning av dyr ved oppsetting av gjerde av typen skigard, med høyde maks 1,2 m. Gjerdeender skal være knyttet til vegg, og bygningene skal således være en del av inngjerdingen. Gjerde skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne.

Flaggstenger er ikke tillatt.

3.4. Vann, avløp, strøm

Vann tillates ikke lagt inn i hyttene uten etter kommunal godkjenning. Vann tas fra felles boringer eller oller der dette er mulig. Det skal benyttes biologisk toalett av godkjent type eller annen toalettløsning forkjent av kommunen. Det kan tillates badestamp/jacuzzi ved søknad til kommunen. Disse skal ha egne infiltrasjonsanlegg for utslipp i egnede masser. Ved utvendig belysning skal lyskilden være skjermet slik at det oppfattes som indirekte belysning.

Solcelleanlegg tillates etter søknad til Flå kommune. Disse skal ha en matt mørk overflate. Solcellepanel skal være montert på bygg.

3.5. Dokumentasjon

I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bygninger, adkomst og parkering. På fasadetegninger skal det påføres profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Det skal innsendes komplett søknad om tillatelse til tiltaket i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser samt den dokumentasjon som kommunen måtte kreve.

4. LANDBRUKSOMRÅDER

4.1. Skogsdrift

Områdene skal nyttes til tradisjonell skogsdrift. Skoglovens §33 gjøres gjeldende for området.

4.2. Bygg

I områdene er det bare lov å sette opp bygg som har med skogsdrift å gjøre.

5. FELLESOMRÅDER

5.1. Eksisterende adkomstveg

Like forbi planområder går det en eksisterende traktorveg. Denne vegen oppgraderes til skogsbilveg-standard frem til planområdet.

5.2. Byggegrense, ny adkomstveg og stikkveger

Utbygger skal føre frem ny adkomstveg og nye stikkveier der dette er nødvendig og i takt med utbyggingen av feltet. Adkomstveien og stikkveier reguleres med 5 m reguleringsbredde inkl. grøfter.

~~Byggegrense fra senterlinje veg er 10 m.~~

Byggegrense fra senterlinje veg er 8 m. Uthus og fellesbygg kan tillates oppført inntil 5 meter fra senterlinje veg.

Arbeidet med fremføring av vegene skal gjøres så skånsomt som mulig og eventuelle sår i terrenget skal repareres snarest mulig. Der det er mulig skal torv legges tilbake på fyllings- og skjæringsskrånninger.

5.3. Parkering

Tomteeier skal etablere 2 parkeringsplasser til hver tomt. Der det er mulig skal disse legges inne på tomta. For tomter med bratt adkomst kan disse legges ved felles adkomstveg. **Der det er flere enn 1 hytte pr. tomt skal det opparbeides 1 parkeringsplass pr. hytte, og disse parkeringsplassene skal etableres samlet på et område ved felles adkomstvei.**

Arbeidet med parkeringsplassene skal gjøres så skånsomt som mulig og eventuelle sår i terrenget skal repareres snarest mulig. Der det er mulig skal torv legges tilbake på fyllings- og skjæringsskrånninger.

6. ANDRE BESTEMMELSER

6.1. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet i området skulle dukke opp fredete kulturminner eller noe som kan minne om dette, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservator varsles jfr. kulturminnelovens §8.2. Videre skal kommunen og grunneier varsles. Arbeidet kan ikke påbegynnes før fylkeskonservator har gitt klarsignal til dette.

6.2. Fellesbestemmelser

Unntak fra reguleringsplanen og disse bestemmelsene kan gjøres av det faste utvalg for plansaker dersom det foreligger særlige grunner, jfr. plan- og bygningslovens §7.

Etter at denne reguleringsplan med bestemmelser er vedtatt av kommunen, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

6.3. Bygge- og anleggsarbeider

I perioden mars, april og mai er det ikke tillatt med bygge- og anleggsarbeider innenfor planområdet.