

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

BEBYGGELSESPPLAN FOR ELGBEKKEN HYTTEFELT

Arkivsak	09/1357	
Arkivkode	001/2009	
Revidert	10.02.2010	
Vedtatt	23.06.10, kstsak 042/10	
Forslag ved	27.5.2009	Offentlig ettersyn 25.06 – 25.07.09
		Sluttbehandling 23.06.10

§ 1 Generelle bestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Hjemmel for bestemmelsene er Plan- og bygningslovens kapittel VI § 26. Bestemmelsene er sammen med plankartet, et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.</p> <p>1.1 Formål Formålet med planen er å:</p> <ol style="list-style-type: none"> Legge til rette for i alt 20 nye hytter på deler av eiendommen Gnr. 16 Bnr. 1. Sikre tilstrekkelig med areal til parkeringsplasser tilknyttet nye og eksisterende hytter. Legge til rette for tilføring av strøm til hyttene, herunder avsette kabeltraseer og nødvendig areal til trafo-/koblingsstasjoner. <p>1.2 Reguleringsformål Området er regulert til følgende formål iht. PBL § 25:</p> <ol style="list-style-type: none"> <u>Byggeområder (1. ledd nr. 1)</u> <ul style="list-style-type: none"> Områder for fritidsbebyggelse <u>Fareområder (1. ledd nr. 5)</u> <ul style="list-style-type: none"> Høyspenningsanlegg <u>Spesialområder (1. ledd nr. 6)</u> <ul style="list-style-type: none"> Friluftsområde (på land) <u>Fellesområder (1. ledd nr. 7)</u> <ul style="list-style-type: none"> Felles avkjørsel Felles parkeringsplass <p>1.3 Fellesbestemmelser</p>	<p>Retningslinjene er veiledende og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag. Retningslinjene gir, i forhold til bestemmelsene, ytterligere holdepunkt og føringer for praktisering av planen.</p>

<p>a) Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene på naturen blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet avkjørsler og parkeringsplasser.</p> <p>b) For byggeområdene gjelder at alle inngrep i grunnen skal gjøres så skånsomt som mulig. Plassering av bygg på høyder/koller eller andre karakteristiske drag i landskapet skal unngås.</p> <p>c) Det tillates ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende i friluftsområdene og fellesområdene, verken midlertidig eller permanent.</p> <p>d) Innenfor planområdet er det ikke tillatt å hensette campingvogner, bobiler, eller andre mobile boinretninger ut over lengre tid enn det Friluftsløven tillater.</p> <p>e) Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturminnemyndighetene, jfr. Lov om Kulturminner av 1978.</p> <p>f) Etter at denne planen er vedtatt er det ikke tillatt med bygging eller drift som er i strid med planen.</p>	
--	--

§ 2 Rekkefølgebestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.1 Rekkefølgekrav tilknyttet ferdigstilling av hytter</p> <p>a) Før hyttene kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigstilling skal det være tilrettelagt minst to parkeringsplasser pr hytte som vist i plankartet.</p> <p>b) Avkjørsler fra parkeringsplassene skal ferdigstilles før tilknyttede parkeringsplasser tas i bruk.</p>	<p>Med ferdig oppført hytte menes her hytter med midlertidig brukstillatelse eller ferdigstilling, pluss den/de hytte(ne) som det søkes midlertidig brukstillatelse eller ferdigstilling for.</p>

§ 3 Byggeområder

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.1 Områder for fritidsbebyggelse</p> <ul style="list-style-type: none">- I området finnes 2 eksisterende hytter med tilhørende uthus og det tillates oppført bygninger i tråd med formålet. Maks. tillatt bebygd areal (alle bygg) for disse 120 m².- Det kan fradeles i alt 20 nye hyttetomter <p>3.1.1 Hytteplassering</p> <ul style="list-style-type: none">a) Hyttenes plassering er vist på plankart og med nummererte peler i marka. Pelen skal ligge innenfor hyttas yttervegger. Maksimal avstand fra hovedbygg til uthus/anneks skal være 10 meter.b) I området F er det tillatt å sette opp 20 nye hytter i en etasjec) Fradeling skal skje som punktfeste innenfor markeringene på planen (sirkler)d) Utfyllinger med større høyde enn 0,75 m over eksisterende terreng er ikke tillatt, utfylling tillates likevel bare i de tilfeller hvor dette er nødvendig for å plassere bygningene bedre i terrenget. For lavest mulig fundamentering skal (hoved)møneretningen legges parallelt med kotene.e) Det tillates ikke bebyggelse nærmere Rv. 885 enn avmerket byggegrense. Dette med unntak av innenfor eksisterende hyttetomt EH 1.f) Vedlagt byggesøknaden skal det følge situasjonsplan som viser byggenes plassering på tomten, samt snitt/profiler som viser byggets plassering i terrenget <p>3.1.2 Grad av utnytting</p> <ul style="list-style-type: none">a) Det tillates 1 hytte og inntil 3 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m². Samlet bygningsmasse kan være inntil 120 m² (TBA) grunnflate. Veranda og frittliggende uteplatter uten takoverbygg regnes ikke med i dette tallet.b) Fritidsboligen kan ha inntil 90 m² grunnflate, og kan være i inntil en etasje med hems.	<p>Dersom det er uoverensstemmelse mellom plankartet og pelen er det pelen som er gjeldende.</p>

C) Med hems menes størrelse som er mindre enn kravene til loftsplan Norsk Standard 3940. Hyttas totalhøyde skal ikke overstige 5,0 m

d) Taket skal være saltak med vinkel mellom 18 og 32°. I skrånende terreng skal hytta utformes slik at terrengnivået følges best mulig.

3.1.3. Uthus

a) Som uthus regnes sjå, badstue, grillhus, utedo over 2 m² og lignende. (listen er ikke uttømmende)

b) Uthusets størrelse skal ikke overstige 30 m², totalhøyde ikke over 3,5 m.

3.1.4 Detaljløsninger / estetikk

c) Bebyggelsen på hyttetomta skal ha en enhetlig og harmonisk utforming.

d) Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 32 grader.

e) Hovedfarge på fasader skal bestå av jordfarger og skal godkjennes av bygningsmyndigheten.

f) Som taktekkingsmateriale tillates trevirke, skifer, grønne tak, samt andre materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

3.1.5 Vann og avløp

a) Det er ikke tillatt å legge inn vann og avløp i hyttene.

3.1.6 Strømtilførsel

a) Det tillates ikke luftspenn for elkraft innenfor planområdet. Innenfor fareområder for høyspenningsanlegg som er markert på plankartet kan det likevel vurderes.

b) Lavspent strømkabler skal følge opparbeidete stier så langt det lar seg gjøre. Der kabeltraseene evt. føres utenom opparbeidete stier, skal det planeres og tilsåes med lokale vegetasjonsarter for å ta vare på naturpreget.

c) Kabeltraseene skal vises på situasjonsplan som godkjennes av

Med grønne tak menes her tak med levende beplantning som torv eller lignende. Ved bruk av grønne tak bør det i ta hensyn til omkringliggende vegetasjonsfarger gjennom året.

bygningsmyndigheten. 3.1.7 Gjerder - For å bevare utmarkskarakteren og sikre fri ferdsel er det forbudt å sette opp gjerder ved hyttene.	
---	--

§ 4 Fareområder

Bestemmelser	Retningslinjer
4.2 Høyspenningsanlegg a) Område FA1 er fareområde tilknyttet eksisterende høyspentlinjer. Oppføring av bygg eller andre inntretninger i dette området tillates ikke med unntak av nødvendige elkraftinstallasjoner tilknyttet eksisterende høyspentlinjer. b) Område FA2 og FA3 er fareområder tilknyttet planlagte høyspentlinjer og transformatorstasjoner/koblingsstasjoner. Transformatorstasjonene lokaliseres ved FP2 og FP4.	Fareområdet består av områdene som er inntil 10 meter fra høyspentlinjene. Fareområdet består av områdene som er inntil 6 meter fra høyspentlinjene.

§ 5 Spesialområder

Bestemmelser	Retningslinjer
5.1 Friluftsområde a) Området skal kunne benyttes av allmennheten til friluftsliv. b) Virksomhetsleder for plan- og byggesaksavdelingen kan etter søknad tillate oppføring av rasteplasser, stier eller annet som fremmer bruken av området til friluftsliv. c) Det kan opparbeides stier og løyper gjennom forsiktig rydding. Traseene som er avmerket på plankart kan justeres for å få best mulig tilpassing til terreng og vegetasjon. d) Hogst av skog i næringsøyemed tillates så fremt virksomheten utøves på en skånsom og forsvarlig måte som ikke hindrer bruken av området til friluftsliv. Virksomheten skal skje i samråd med hytteeierne i området og skal godkjennes av skogoppsynet. Flatehogst som medfører større åpne felt tillates ikke. Øvrig felling av enkelttrær skal godkjennes av skogoppsynet.	

§ 6 Fellesområder

Bestemmelser	Retningslinjer												
<p>6.1 Felles avkjørsel</p> <p>a) Felles avkjørsler er felles for brukerne av tilhørende parkeringsplass(er).</p> <p>b) Avkjørsler fra Rv 885 skal utformes iht. gjeldene vegnormaler for Statens vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.</p> <p>c) Det skal utarbeides byggeplan for parkeringsplasser som minimum viser skjæring, fylling, høyde, vegetasjon, utfyllinger og annen generell terrengtilpassning i forhold til eksisterende terreng. Byggeplanen skal godkjennes av Plan- og utviklingssjefen.</p> <p>6.2 Felles parkering</p> <p>a) Felles parkeringsplasser FP1 – FP5 er felles for henholdsvis:</p> <table border="1" data-bbox="261 954 719 1167"><tbody><tr><td>FP1</td><td>HY9 –13</td></tr><tr><td>FP2</td><td>HY6 -8, 11, 14</td></tr><tr><td>FP3</td><td>HY15– 17 og EH 1</td></tr><tr><td>FP4</td><td>EH 2</td></tr><tr><td>FP5</td><td>HY1- 3, 22</td></tr><tr><td>FP6</td><td>HY 4,5, 17, 18</td></tr></tbody></table>	FP1	HY9 –13	FP2	HY6 -8, 11, 14	FP3	HY15– 17 og EH 1	FP4	EH 2	FP5	HY1- 3, 22	FP6	HY 4,5, 17, 18	
FP1	HY9 –13												
FP2	HY6 -8, 11, 14												
FP3	HY15– 17 og EH 1												
FP4	EH 2												
FP5	HY1- 3, 22												
FP6	HY 4,5, 17, 18												