



Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan
«Fritidsbebyggelse Liverud» PlanID 2016009

Utgave: 1
Dato: 01.03.17

..

FRITIDSBEBYGGELSE LIVERUD

Reguleringsbestemmelser detaljreguleringsplan

PlanID: 2016009

Forslag til bestemmelser - dato: 10.03.17

Vedtatt dato:

Revidert dato:

FORMÅL MED PLANARBEIDET

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av tre nye fritidstomter.

REGULERINGSFORMÅL

Bebyggelse og anlegg (PBL 12.5 3. ledd nr.1)

Fritidsbebyggelse

Vann og avløpsanlegg

Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL 12.5 3. ledd nr.2)

Kjørevei

Annet vegareal – grønnstruktur

Annet vegareal – snuplass

REGULERINGSBESTEMMELSER

1.1 FELLESBESTEMMELSER

1.1.1 Krav til situasjonsplan/utomhusplan.

For behandling av byggesøknader er det krav om situasjonsplan i målestokk 1: 1000 eller 1:500. Situasjonsplanen skal vise parkeringsareal og nytt bygg i sammenheng med eksisterende bebyggelse. I tillegg skal det foreligge terrengprofiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Evt murer og gjerder skal også vises.

1.1.2 Krav i forhold til vann og avløp

Det kan gis tillatelse til innlagt vann i henhold til VA-plan og godkjent utslippstillatelse.

1.1.3 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid skulle framkomme automatisk freda kulturminner, må arbeidet straks stoppes og utviklingsavdelinga i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminnelova §8, 2. ledd.

1.2 OMRÅDE FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.2.1 Fritidsbebyggelse BFF

a) Arealbruk og utnyttelse

Det kan det settes opp inntil 3 bygninger per tomt. Areal på hovedhytte skal ikke overstige 150 m² bebygd areal (BYA). I tillegg kan det oppføres to bygning som uthus/anneks på inntil 30 m² hver. Garasje tillates ikke. For hver hyttetomt skal det være parkeringsareal for to biler. Parkeringsarealet skal være minimum 36 m² BYA, og inngår i det totale BYA på tomten. Samlet BYA per tomt kan maksimalt være på 210 m².

Regulerte tomter kan ikke deles.

b) Plassering og høydeangivelse

Hovedbygningens møneretning skal følge terrenget. Hovedhytte kan ha mønehøyde på inntil 6,0 meter over planert terreng. Uthus/anneks kan ha mønehøyde på inntil 5,0 meter over planert terreng. Største oppfylling av terreng skal ikke avvike mer enn til sammen 1,0 m fra opprinnelig terrengnivå.

c) Utforming og materialbruk

Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås. Der hvor det er bratt terreng (bratthet fra ca 1:4) bør løsning med underetasje benyttes, eventuelt at gulvnivået avtrappes etter terrenget ("halvetasje") for å unngå store inngrep og forandringer i terrenget. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og / eller deles opp i mindre volumer.

Bygningene skal oppføres av tre. I deler av fasadene kan det også brukes naturstein, glass eller mur. Det skal benyttes mørke tjære- eller jordfarger. I tillegg tillates naturlig grånet farget, evt. jernvitriolbehandlet tre. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, godkjennes ikke.

Bygninger skal ha skråtak, med takvinkel mellom 22 og 34 grader. Taktekking skal være torv, tre, mørk takpapp eller matt takstein/takplater. Reflekterende taktekking er ikke tillatt.

Uthus/anneks skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhytta.

Der hvor det bygges underetasje skal denne forblendes med naturstein, eventuelt i kombinasjon med kledning av trepanel.

d) Behandling av ubebygde arealer

Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares innenfor tomta. Større fyllinger, skjæringer og planering tillates ikke og må dokumenteres ved byggesøknad. Så raskt som mulig og etter at tomta er bebygd skal omkringliggende arealer tilbakeføres til det opprinnelige, senest innen et år. Toppmasser skal bestå av eksisterende jord som gror til av seg selv, eller tilsås med en frøblending tilpasset naturtomter.

Dersom det er behov for forstøtningsmurer langs veg, skal dette utføres av naturstein (tørrmur). Andre materialer kan benyttes inne på de enkelte byggeområdene.

Eventuelle terrasser skal tilpasses hytta og terrenget. Veranda tillates ikke over 100 cm over bakken.

e) Gjerder og utstyr

Tomtene skal som hovedregel ikke gjerdes inn. Det kan etter søknad til kommunen, med kopi til grunneier, gis tillatelse til inngjerding av et begrenset areal rundt bygninger på tomten for å forhindre at det oppstår konflikt i forhold til beitedyr. Det kan settes krav til estetikk og kvalitet på gjerdet.

Adkomster

Adkomst er vist på plankartet er vist med piler. Plassering av adkomst er veiledende med antall ankomster er bindende.

1.2.2 Vann- og avløpsanlegg BVA

Innenfor området er det tillatt å etablere felles infiltrasjonsanlegg- eller andre felles renseanlegg.

Området er felles for alle hyttetomtene i reguleringsplan.

1.3 OMRÅDE FOR SAMFERDSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

1.3.1 Veg SKV

Alle veier er private og kan opparbeides/utbedres med de bredder som er vist i plankartet.

1.3.2 Annet vegareal -grøntareal

Vennet vegareal omfatter grøfter og kan nyttes til snøopplag.

1.3.3 Snuplass SV

Området skal nyttes til snuplass/møteplass.