

Planbestemmelser knyttet til Reguleringsplan for Svaenlia felt H10-12

Planforslag datert: 20.04.2009, revidert 20.01.2010

INNLEDNING

Planen omfatter og avløser hele tidligere vedtatt reguleringsplan for Svaenlia felt H12. Dette gjelder byggeområdene med 33 tomter med nummer 27, 28 og 30-60, mens tidligere tomt 29 tatt bort. Videre innebærer planen en omregulering av en del av tidligere vedtatt reguleringsplan for Svaenlia felt H5+H7. Dette gjelder byggeområdene med 6 tomter med nr 701-703, 711-712 og 724.

Det regulerte området er vist med begrensingslinje på plankartet.

Innenfor det regulerte området er avsatt areal til følgende formål, jfr plan- og bygningslovens § 25:

- Byggeområder for fritidsbebyggelse (hytter)
- Spesialområde: privat veg
- Spesialområde: friluftsområde
- Spesialområde: kommunalteknisk anlegg (vann- og avløpsanlegg)
- Spesialområde: bevaring kulturminne
- Spesialområde: sikringssone drikkevann

OM KULTURMINNER

I samsvar med bestemmelsene i Lov om kulturminner, skal man ved arbeid i marken, dersom det oppdages mulige kulturminner, straks stanse arbeidet i den grad det berører det mulige kulturminnet og dets sikringssone på 5 meter, og varsle kulturminnemyndigheten.

§ 1 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

- a) I byggeområdene kan oppføres i alt 88 fritidsboliger (hytter). Hyttenes plassering er markert på plankartet med et målepunkt som skal ligge innfor hyttas bebygde flate inklusive eventuell overdekket uteareal.
- b) Ingen tomter kan bebygges før det er opparbeidet godkjent adkomstveg, og vann- og avløp er ført fram til tomta.
- c) Maksimalt tillatt bruksareal BRA som kan bebygges pr tomt er 130 m². I tillegg skal beregnes 30m² BRA til ubebygde oppstillingsplass for 2 biler, jfr §1-1) nedenfor. Samlet maksimalt tillatt bruksareal pr tomt er dermed 160m². Det kan tillates inntil 2 bygninger pr tomt, forutsatt plassering som gir tunvirkning og ikke mer enn 3,0 meters avstand mellom bygningene. Eventuell sidebygning skal ikke være større enn BRA= 25 m². På 23 av tomtene, nr. 11-13, 52-59, 67-68, 72-73, 82-85, 89, 93 og 95 kan tillates hytter med overetasje (oppstuggu) med inntil 40% av 1.etasjes bebygde flate og med møneretning på tvers av hovedmøneretning. For disse tomtene kan i såfall tillatt bruksareal BRA som kan bebygges økes til inntil 160m²
- d) Alle takflater skal ha torvtak. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel enten 1:2,5 (ca 22 grader) eller 1:2 (ca 27 grader). Hovedmøneretning skal være i hyttas lengderetning og på langs av høydekotene i terrenget som vist med ikke-juridisk-bindende illustrasjon på plankartet.
- e) Maksimal høyder med en etasje:
 - mønehøyde 4,6 m
 - gesimshøyde 3,2 mMaksimal høyder med overetasje:
 - mønehøyde 7,0 m
 - gesimshøyde 5,5 m

Andre maksimale høyder:

- høyde synlig grunnmur 0,6m
- gulv i terrasse med rekkverk 0,6m

Gesims- og mønehøyder måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng på den enkelte fasade. For grunnmur og terrassegulv måles maksimal høyde

- f) Bebyggelsen skal underordne seg terrenget og naturpreget i området. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke. Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.
- g) Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Bruk av bygningselementer som er fremmed for lokal bygningstradisjon tillates ikke. Eventuelt sidebygning skal ha utførelse og materialbruk som harmonerer med hovedbygning
- h) Alle bygninger skal oppføres på ringmur eller plate på mark. Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein. Vinduer skal være av moderat størrelse og oppdelt i ruter. Skarpe eller sterkt avvikende lyse farger tillates ikke.
- i) Gjerder tillates bare oppført unntaksvis, og etter søknad.
- j) Frittstående levegger, portaler eller flaggstenger tillates ikke.
- k) Nye luftstrekk av kabler tillates ikke. Framføring av elektrisitet skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett. Det samme gjelder kabler for telefon og TV mv.
- l) Det skal opparbeides parkeringsplass som kan vinterbrøytes for minst 2 biler pr. tomt.

§ 2 SPESIALOMRÅDE: FRILUFTSOMRÅDE

I området skal ikke utføres anlegg eller tiltak eller drives hugst på slik måte at det kan være i konflikt med allmenne friluftsinnteresser.

§ 3 KULTURMINNER

Det er i planområdet registrert 2 kulturminner som er automatisk fredet etter Kulturminneloven og regulert til spesialområde bevaring. Disse skal merkes tydelig for å unngå fare for at de kan bli skadet ved anleggsarbeider i marken.
