

PLANBESTEMMELSER KNYTTET TIL BEBYGGELSESPÅN FOR HYTTEFELT H1B I SVAENLIA

Datert: 04.08.1998 sist revidert: 18.05.1999

Vedtatt: 02.06 1999

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor det regulerte området er avsatt areal til følgende formål, jfr. planog bygningslovens § 25:

- Byggeområder for fritidsbebyggelse (hytter)
- Spesialområde: privat veg
- Spesialområde: friluftsområde

§1 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

- a) I byggeområdene kan oppføres 26 fritidsboliger (hytter). Hyttenes plassering er markert på plankartet og i terrenget med utsatte nummererte peler (punktfeſter). Angitt punkt skal ligge innenfor hyttas (hovedbygning) grunnflate.
- b) Tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt skal være minimum 60 m² og med unntak av tomtene nevnt i neste setning maksimum 140 m². For tomtene nr. 5, 8, 15, 18 og 26 kan T-BRA pr. tomt være 160 m². Som BRA regnes brutto areal utvendig vegg inklusive overbygd terrasse/svalgang, mens normalt takframspring fra husvegg ikke medregnes. Av T-BRA skal hovedbygning være på minimum 60 m², mens minimum 14 m² skal reserveres for uthus/garasje/carport, enten frittliggende eller sammenbygd med hovedbygning. I tillegg til hovedbygning og eventuelt uthus/garasje kan innenfor rammen av T-BRA oppføres anneks/gjestehtte p *a inntil 40 m².
- c) Frittliggende anneks og uthus/garasje skal plasseres på slik måte at det oppstår tunvirkning, i maksimum 2,0 meters avstand fra hovedbygning, og med møneretning parallelt med, eller i 90 graders vinkel med denne. I skrånende terreng kan garasje alternativt tillates plassert ved regulert adkomstveg, men skal i såfall være utformet lavest mulig i terrenget, gjerne med murvegger delvis nedgravd i bakken. Samlet aktuell framtidig bygningsmasse pr. tomt skal være vurdert og vist på byggesøknad, selv om ikke all bebyggelse skal oppføres i første omgang.
- d) Alle takflater skal ha torvtak, og takframspring fra husvegg skal være minimum 40 cm til alle kanter. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 24-34 grader. Alle takflater på bygninger på samme tomt skal ha samme takvinkel. Hovedmøneretning skal være i hyttas lengderetning på langs av høydekotene i terrenget som illustrert på plankartet. Mindre deler av hovedbygning og uthus/anneks kan tillates plassert i 90 graders vinkel i forhold til hovedmøneretning. Skråavskjæringer av takflater tillates ikke. Alle sidekanter skal være parallelle med, eller i 90 graders vinkel på møneretning.
- e) Alle bygninger skal som hovedregel være i 1 etasje, og utformes og plasseres lavest mulig i terrenget. Høyde av grunnmur skal ikke overstige 90 cm over eksisterende terreng. Videre skal høyden fra underkant takframspring (takskjegg) ved langvegg til ferdig bearbeidet terreng ikke overstige 300 cm for hovedbygning og 270 cm for anneks/uthus. På tomtene kan hovedbygning tillates bygd med overetasje med brutto areal inntil 30 % av hovedbygningens bebygde flate. Møneretning på slik overetasje skal være på tvers av hyttas hovedmøneretning, og bredden skal være maksimalt 6,5 meter utvendig vegg. Høyde på sidevegger i slik overetasje skal målt innvendig være maksimalt 460 cm over gulv i framkant av hyttas hoveddel, og heller ikke høyere enn at underkant av takframspring (takskjegg) på overetasjen så vidt kommer over mønet på hyttas hoveddel. Slik overetasje kan videre eventuelt trekkes noe fram fra vegglivet i hyttas hoveddel.
- f) Vindusflater skal deles opp i ruter med faste sprosſer, ramme eller karm. Størrelse på enkeltruter bør i utgangspunktet ikke overstige 0,25 m² (ca 50 x 50 cm). Større sammenhengende vindusfelt som kan gi mye solreflekser skal unngås, eventuelt skjermes under framtrukket takflate.
- g) Vegger skal være i trepanel med grov, rustikk materialvirkning, eller i håndlaftet tømmer. Alle bygninger skal oppføres på ringmur eller på langsg ående murvanger, hvor åpninger under gulv i endeveggene tettes igjen med trelemmer eller mur av løst opplagt naturstein. Eventuelt anneks og uthus/garasje skal ha utførelse og materialbruk som harmonerer med hovedbygning.
- h) Lyse eller skarpe farger på vegger tillates ikke. Ved bruk av dekkende beis eller maling tillates kun låverødt eller oker som hovedfarge på hyttene. Vinduer og dører med omramming og eventuelle skodder, samt nederste bord på vindskier kan beises eller males i annen farge. For skarpe kontrastfarger skal likevel unngås. Rekkverk på terrasse skal ha hyttas hovedfarge. Uthus/anneks skal ha samme farger som hovedbygning. Eventuell garasjeport skal beises/males i hyttas hovedfarge. Synlig fundament, murvegger og pipe skal enten være i naturstein eller pusses/slemmes i grå sementfarge.
- i) I tilknytning til hovedbygning tillates oppført inntil 50 m² oppbygd terrasse. Gulvet i slik terrasse skal ikke være høyere enn 50 cm over eksisterende eller ferdig bearbeidet terreng, og med rekkverk i inntil 70 cm høyde. Terrasse med rekkverk skal byggereldes og godkjennes sammen med hytta.

- j) Stikkveger og parkeringsplass for 2 biler pluss eventuell garasje skal byggemeldes og godkjennes sammen med hytta. Veiledende plassering av stikkveg er vist på plankartet. Bredde på stikkveger skal ikke overstige 3,0 m.
- k) Naturlig stedegen vegetasjon skal bevares og fornyes slik at området etter utbygging fortsatt blir oppfattet som skogkledd. Trær som ønskes fjernet for å åpne for utsikt etc. skal markeres på situasjonsplan og i terrenget ved byggemelding, og godkjennes som del av byggetillatelsen. Senere hugst skal kun foreståes av grunneier (ikke fester) etter samråd med berørte naboer.
- l) Det tillates ved hyttene ikke oppført frittstående flaggstenger, portaler eller andre frittstående konstruksjoner. Området skal opparbeides med felles kabelanlegg for radio og TV. Utendørs TV-, radioantenner eller tilsvarende tekniske innretninger på hyttene tillates derfor ikke. Det tillates i området ikke luftstrekk av strømkabler eller andre ledninger. Alt utelys skal plasseres på husvegg.

§ 2 SPESIALOMRÅDE: PRIVAT VEG

Innenfor det regulerte området kan opparbeides adkomstveg i hytteområdet med bredde inntil 4,5 meter på parsell merket A-G og D-H. Øvrige veger kan opparbeides i inntil 3,5 meters bredde. Parsell H-M skal fungere som gangveg og stenges for biltrafikk om sommeren. Om vinteren kan tillates at denne parsellen brøytes og brukes som bilveg.

§ 3 SPESIALOMRÅDE: FRILUFTSOMRÅDE

I området skal ikke drives hugst eller utføres anlegg eller tiltak som kan være i konflikt med allmenne friluftsinnteresser.

§ 4 KULTURMINNER

Det er ikke registrert fredede kulturminner i området. Oppdages likevel senere automatisk fredede kulturminner skal berørt anleggsarbeid og byggevirksomhet stoppes og funnet meldes til ansvarlig fagmyndighet.