

REGULERINGSPLAN FOR VENELI, DEL AV GNR.20, BNR.16 I FLÅ KOMMUNE

Planbestemmelser

1. INNLEDNING

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

- byggeområder for fritidsbebyggelse
- landbruksområde
- spesialområde privat veg og drikkevannskilde
- fellesområde for adkomstveg og parkering

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Terrengbehandling

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, seinest påfølgende vekstsesong.

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.

2.2 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.

2.3 Annet

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.

3. BYGGEOMRÅDE FOR HYTTER

Tomtene tillates ikke ytterligere delt.

3.1 Størrelse, utnyttning

Det er tillatt oppført 2 bygg på tomta (hytte og uthus).

Tillatt total BYA på tomten 175 m². Av dette utgjør utvendig biloppstillingsplass 25m².

Max BYA for hytte er 125 m² og for uthus 25 m².

Ikke overbygget terrasse tillates ut over bebygd areal med inntil 25 m² og maks 20% av hyttas bruksareal. Ikke overbygget terrasse skal maksimalt stikke 4m utenfor veggliv.

Tverrloft/oppstue tillates ikke. I hytta tillates det hems med innvendig høyde inntil 1,9m.

3.2 Plassering, utforming

Plassering av bygg på tomta skal være slik at den blir best mulig tilpasset terreng og vegetasjon. Hovedmøneretning er langs den lengste delen av bygningen og skal som hovedregel være parallell med terrengkotene på kartet. Med byggemeldingen skal det følge med situasjonsplan som viser målsatt plassering på tomta. Uthus skal plasseres i nær tilknytning til hytta.

Høyde på grunnmur eller pilarer for terrasse skal ikke være mer enn 1 m over gjennomsnittelig planert 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 skal ikke overstige 3,7m over gjennomsnittelig ferdig planert terreng. Mønehøyde skal ikke overstige 5,6m over gjennomsnittelig planert terreng. Taket skal være saltak med takvinkel 22° – 34°.

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. Taktekking skal være torv, naturstein eller tre.

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 skjæringsskrånninger og fyllingsskrånninger i den grad det er mulig. Vegetasjon skal bevares så langt som råd, særlig i grense mellom tomter.

Det er ikke tillatt å gjerde inn tomta. Det skal heller ikke oppføres noen form for konstruksjoner så som portaler, flaggstenger, etc. på tomtene.

Det skal etableres 2 parkeringsplasser på hver tomt.

3.4 Vann, avløp, strøm

Det kan bores etter vann på den enkelte tomt.

Vann tillates ikke lagt inn i hyttene før det foreligger en godkjent utslippstillatelse og godkjent anlegg for håndtering av gråvannet er bygget. Det må søkes kommunen om utslippstillatelse.

Det skal benyttes biologisk toalett av godkjent type. Ved andre toalettløsninger må det utarbeides en egen avløpsplan/utslippssøknad for hele hyttefeltet som må godkjennes av kommunen.

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 og verneskogbestemmelsene gjøres gjeldende for området.

4.2 Bygg

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

5. SPESIALOMRÅDER

5.1 Privat veg

For private veger som vist på plankartet er regulert vegbredde inntil 6m. Vegskråninger og annet areal som blir berørt skal pusses til, dekket med matjord/torv og tilsås seinest påfølgende vekstsesong.

5.2 Område for drikkevann

Innenfor området Sv1 kan det etableres felles drikkevannskilde

6. FELLESOMRÅDER

6.1 Eksisterende adkomstveg

Gjennom planområder går det en eksisterende skogsbilveg til Tollefsrudseter. Denne vegen reguleres med 6 m reguleringsbredde inkl. grøfter. Vegen er felles for alle med andel i vegen Haugabekk-Veneli.

§§§§
