

REGULERINGSBESTEMMELSER § 12.7 i PBL 2008

Bestemmelsene er datert: 11.11. 2010.

Bestemmelsene er vedtatt:

§ 1 GENERELT

1.1 Planens formål:

Reguleringsplanen skal legge til rette for ny fritidsbebyggelse med adkomstveger.

1.2 Avgrensning

Det regulerte område er vist på plankartet med "plangrense".

1.3 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

Arealformål, § 12-5

1. Bebyggelse og anlegg:	Frittliggende fritidsbebyggelse Avløpsanlegg Vannforsyningsanlegg Område for trafo Område for renovasjon
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg Kjøreveg, felles Annen veggrunn, grøntareal
3. Grønnstruktur	Turveg
4. Landbruks, natur og friluftformål	Jord/ skogbruk Friluftformål Staulsområde Friluftformål

Hensynssoner, § 12-6

a.1 Sikringssoner	Frisiktsone
a.3 Faresone	Høyspenningskabel

§ 2 UTFORMING OG BRUK AV AREALER I PLANOMRÅDET

2.1 Område for fritidsbebyggelse

Området tillates utnyttet til fritidsbebyggelse. På hver tomt kan det oppføres

- fritidsbolig med maksimalt BYA (bebygd areal) på 190m², hvorav 40m² er øremerket parkering. Arealet kan fordeles på inntil 3 bygninger.
- maksimal mønehøyde på 5,6m og maksimal gesimshøyde på 3,6 m (over gjennomsnittlig planert terreng)
- uthus/ anneks inntil 30m² kan bygges forutsatt totalt BYA ikke overskrides og forutsatt maksimalt 6m fra fritidsboligen.

Uthus skal tilpasses fritidsboligen i form, farge og materialbruk.

- grunnmurshøyde, eller høyde på pilarer, inntil 0,8 m
- lave terrasser (maks 0,5 m over bakken) på inntil 30m².

2.2 Plassering av fritidsbygg

Plassering av fritidsbygg er vist i terrenget med GPS- innmålte, nummererte peler. Dette merket skal ligge innenfor bygningens grunnmur.

Indre forskyvninger av hovedbygg (10-15meter) kan tillates dersom dette etter vurdering i byggesøknaden gir forbedret landskapstilpasning.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende vegetasjon og terreng. Byggegrense for hytter er 6m fra senterlinje veg.

Vedlagt byggesøknad skal det følge situasjonsplan, detaljert ihht. kommunens krav til enhver tid. Situasjonsplan skal vise fritidsboligens korrekte plassering i horisontalplanet i forhold til reguleringsplanen. I tillegg skal byggesøknad inneholde "tverrsnitt tegning" (tomtetverrsnitt) i målestokk 1: 200 påført høydekoder, som viser fritidsboligens høyde i forhold til terrenget.

2.3 Område for staul

Innenfor området tillates bygging av inntil to nye enheter på maks 60m² BYA hver som kan benyttes til fritidsformål.

I tillegg tillates BYA inntil 100m² til overflateparkering.

Ny bebyggelse plasseres utenfor dyrka mark og utenfor 50-meters grensa til vann.

- ny bygging skal harmonere med de tradisjonelle staulbygningene med hensyn på plassering, form, størrelse, materialbruk og farge.

- det skal ikke fradeles eller festes bort fritidsboliger i tilknytning til stauler

- Det skal utarbeides situasjonsplan som dekker hele staulsområdet med kulturlandskapsvurderinger. Planen skal sendes berørte myndigheter for uttalelse.

2.4 Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelse

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men slik at det harmonerer med tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger.

Fasadene bør være i tre. I deler av fasadene kan det benyttes naturstein. Det skal benyttes mørke tjærede eller jordfarger. Hvite og lyse farger godkjennes ikke, deriblant lyse, oransjegule tjærefarger. Det skal opplyses om fargevalg ved byggemelding. Vinduer (men ikke omramming) kan ha hvite og lyse kontrastfarger.

Tak skal utføres som skråtak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Torv, skiferheller eller tretak bør benyttes som taktekking. Det tillates ikke bruk av blanke metallplater.

Dersom det er behov for forstøtningsmurer, skal dette utføres av naturstein.

Hovedbygningen bør ha hovedmøneretning og lengderetning parallelt med høydekotene.

Det tillates ikke oppføring av flaggstenger og gjerder i området. Fri ferdsel skal ikke hindres.

Oppsetting av parabolantener bør i størst mulig grad unngås, eventuelt plasseres mest mulig skjernet i forhold til omgivelsene, og da gjerne plassert for felles bruk av flere enheter.

Kjøreveier

Adkomstveger skal opparbeides med maksimal bredde på henholdsvis 4,0 eller 3,0 meter fra skulder til skulder (reguleringsbredde 8m eller 6m). Det skal opparbeides plass til 2 biler pr fritidsbolig.

Vegbygging skal utføres med et minimum av fyllinger og skjæringer, og det skal i størst mulig grad benyttes stedlige masser. Ved bygging av vegene kan det gjøres mindre justeringer i forhold til plankartet. Det skal opparbeides plass til 2 biler per fritidsbolig.

Avløpsanlegg

I områder for avløpsanlegg kan det anlegges nødvendig renseanlegg for avløp for flere hytteenheter.

Område for båtopleg

Innenfor område avsatt til fortøyning av småbåter, kan det gjøres tiltak for tilrettelegging for fortøyninger og opleg på land.

2.6 Behandling av ubebygde arealer

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, særlig store og landskapsmessig viktige trær.

Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal minimaliseres og tilbakeføres til opprinnelig terreng ved påføring av skogsjord.

Eventuelle endringer av terrenget rundt fritidsboligene bør framgå av tegningsmaterialet ved byggesøknaden. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bygningene.

§ 3 VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNINGER OG ANLEGG I PLANOMRÅDET

3.1 Byggegrenser

Byggegrenser fra adkomstveger er 6 m fra senterlinje veg.
Byggegrense fra vann og vassdrag er 50 m.

3.2 Fareområde

Innenfor område avsatt til fareområde for høyspentkabel tillates ikke oppføring av bygninger.

3.3 Kabler og ledninger

Kabler for strømforsyning, tele/TV- og datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. I de områdene det må graves egne traséer for framføring av ledninger og kabler skal disse fortløpende ferdigstilles med tildekking av skogsjord ev påføring av opprinnelig vegetasjon.

§ 4 GRENSEVERDIER FOR FORURENSNING MV.

4.1 Vann- og avløp

Innlagt vann i fritidsboliger er tillatt forutsatt at det bygges godkjente renseanlegg for gråvann. Det kan etableres enkeltanlegg eller mindre fellesanlegg. Renseanlegget skal være operativt og avløpsledningen(e) skal være tilkoblet før fritidsboligen tas i bruk. I hver hytte skal det installeres avløpsfrie toalettløsninger.

Arbeidsfellesskapet Planlegger/ landskapsarkitekt MNLA Anne Ribberud & Ingeniør Marit Kleivedalen

Det skal føres kvalifisert tilsyn med vann- og avløpsanleggene i samsvar med vilkår i gitte utslippstillatelser for utbyggingsområdene.

Det skal søkes om utslippstillatelse i samsvar med forurensingsloven og tilhørende forskrifter.

Det kan bygges fellesanlegg for rensing av alt avløpsvann dersom det er økonomisk/praktisk gjennomførbart.

§ 5 KULTURMINNER

5.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner §8 2.ledd.

§ 6 TRAFIKKTILTAK

6.1 Kryss med Fylkesveg

Før videre utbygging i området kan skje, skal avkjøring være opparbeidd i tråd med Vegvesenet's normaler og i tillegg være godkjent av Vegvesenet.

Terrenget i siktretkantene skal ikke være høyere enn tilstøtende kjørebane. Sikthindrende vegetasjon og gjenstander høyere enn 0,5 m er ikke tillatt i siktretkantene.

§ 7 DRIFT OG SKJØTSELSTILTAK

7.1 Område for jord og skogbruk, drift

Skogsdriften følger lov om skogproduksjon og skogvern. Det skal legges spesiell vekt på hensynet til fritidsbebyggelse og turstier i planområdet.

Vegetasjonen bør i størst mulig grad bevares, slik at landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi bevares, men at tynning kan øke kvaliteten på tilgrensende tomter.

7.2 Friluftsområde

Innenfor områder avsatt til friluftsområder er det tillatt å gjøre enkle tiltak for å legge til rette for gangstier og løype. Drift av skog innenfor friluftsområdet skal gjennomføres som parkmessig skjøtsel – snauhogst tillates ikke.

Innenfor område merket grillplass tillates en skånsom tilrettelegging av terreng og vegetasjon for benker/ bål plass.

§ 8 KRAV TIL SÆRSKILT REKKEFØLGE

8.1 Krav før tillatelse til tiltak

Dersom vann ønskes innlagt i hyttene må dette skje ved bruk av vannkilde(r) etablert i samsvar med gjeldende forskrifter (Forskrift om vannforsyning og drikkevann mm). Kildene skal fortrinnsvis plasseres oppstrøms, og ut fra en helhetlig vurdering av faren for forurensning

Videre kreves formell utslippstillatelse utstedt av Tinn kommune i samsvar med gjeldende forskrift (jfr. Forurensingsforskriften).

§ 9 OFFENTLIG / FELLES AREAL

Areal merket Vk er offentlig areal.

Omåde merket Vf er felles for de eiendommer/ tomter som sokner til vegen.

6. VEDLEGG

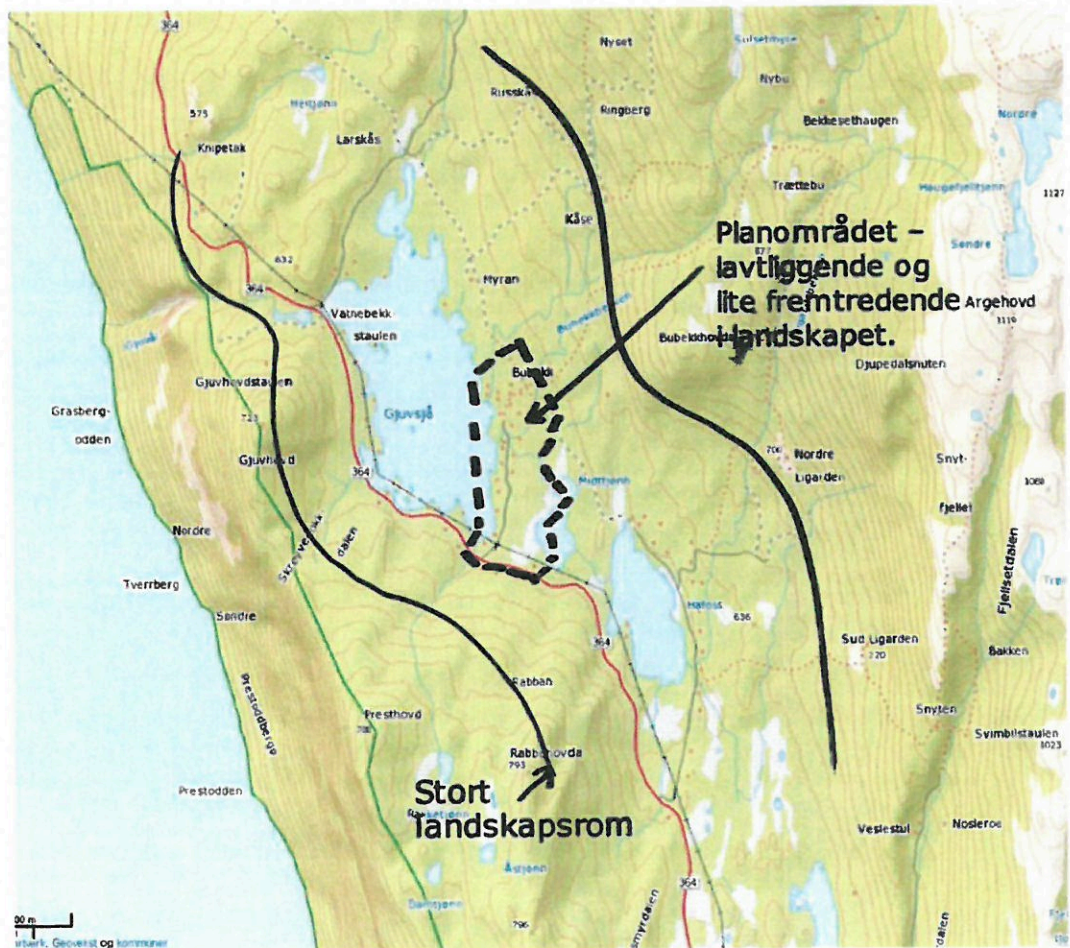
- 1) Adresseliste**
- 2) Kopi av kunngjøringsannonse og brev til berørte parter**
- 3) Innkomne merknader**
- 4) Rapport fra kulturminneregistrering**

Landskapsforhold og fjernvirkning

Gjuvsjø-, Middtjønn- og Hafoss- vannene er beliggende i et dalsøkk i terrenget mellom fjellpartiet Rivs fjell – Haugefjell mot øst og Gjuvhovd og Presthovd som er et smalere åsparti mot vest før terrenget stuper med i Tinnsjøen. Området er et skogslandskap – det er et godt stykke opp til snaufjellet. Det er i hovedsak furuskog i området, med innslag av bjørk og gran. Ut mot Middtjønn er det tildels store åpne myrpartier.

Området er småknausete – men mindre bergnabber innimellom flatere partier. Tomtene er plassert ut i henhold til dette terrenget og veger er lagt for mest mulig å unngå sprengning og for store terrenginngrep.

Den overordnede terrengformen i området medfører at nye tomter og hytter ikke vil være dominerende i terrenget. Alle utbyggingsområdene er beliggende lavt i terrenget sett i forhold til det store landskapsrommet og det vil ikke være silhuettvirkning eller vesentlig fjernvirkning av utbyggingen. Nye tomter og veger vil kunne synes fra et fugleperspektiv, men såfremt ikke områdene snauhogges, hvilket reguleringsbestemmelsene fastsetter at ikke skal skje, vil skogen uansett være det dominerende i området. All ny bebyggelse er beliggende mer enn 50 m fra vannkanten, og innsynet fra brukere av vannet vil være begrenset. Det er de eksisterende hyttene som ligger ved vannet som vil være mest synlige. Noe tynning av skogen for å åpne for utsyn vil ikke forringe landskapskvalitetene i området.





Flyfoto av området synliggjør hvor lite som er synlig av eksisterende bebyggelse i området. Ny utbygging må antas å bli noe mer markert da volumene antas å være større og det vil anlegges veger fram til hyttene. Det er likevel skogen som vil prege landskapsbildet i området.

Foto viser tomt nr 10 som er den som er plassert nærmest vannet i planforslaget. Tomta ligger på et lite platå ved vegen og omkranses av små bergknauser som skjerner området for innsyn fra vannet.



Typisk skogslandskap i området
– i hovedsak furuskog og med
små bergknauser innimellom.



Foto viser staulsområdet sett fra
andre sida av Gjuvsjø. Fra
Gjuvsjø er jordbruksområdene
her det eneste åpne landskapet
sett fra vannet.



Området for nybygg til staulen er
avgrenset til å plasseres utenfor
byggegrensa mot vann på 50 m.
Område avsatt til jordbruk er
utvida noe i bakkant av
staulsområdet for å gi mulighet
for ny bebyggelse i randområdet
mellom skogen og
staulsområdet. Nybygg i dette
området vil være lokalisert i
tilknytning til, men ikke innpå
tunet/ staulsområdet.

All foreslått ny hyttebebyggelse er plassert i det slake området før terrenget stiger oppover lisida. Det vil derfor være svært begrenset med fjernvirkning av ny bebyggelse.



Ny bebyggelse i tilknytning til staulsområdet er plassert i skogsområdet bak staulsbygningene. Seterbua er under restaurering.

Landskaps- og bruksmessige konsekvenser i staulsområdet

Bakgrunn

I området for staul er det foreslått tillatt bygging av to nye enheter på maks 60m² BYA hver som kan benyttes til fritidsformål. Disse skal ikke fradeles eller festes bort med det utgangspunktet at dette skal være et tilskudd næringsmessig til gårdsdriften.

Vidre stilles det krav til utarbeiding av situasjonsplan som dekker hele staulsområdet med kulturlandskapsvurderinger. Denne planen skal sendes berørte myndigheter for uttalelse.

Kommuneplanen gir føringer for utviklingen av hytteområder i kommunen;

1.5.2.2 Hyttebygging som ledd i landbruksnæringen i kommunen og/eller som bygdeutviklingstiltak.

- *Hytteutvikling skal baseres på lokale miljøkvaliteter i hovedsak i kombinasjon med landbruk. Dette krever at en samler utbyggingsområdene og sikrer større sammenhengende beite- og skogsområder.*
- *Hytteutbygging skal skje som felles utnyttning av de best egna områdene, uavhengig av eierforhold. Slik at viktige kultur- natur- og friluftsområder sikres i dag og med hensyn på de neste generasjoner.*
- *Sikring av eksisterende kulturlandskap skal legge premisser for hytteutviklingen.*

Overordna kommunedelplaner i kommunen åpner for næringsmessige utnyttelse i tilknytning til staulsområder.

Vurdering

Økt turistmessig bruk av kulturområdene kan føre til en viss forringelse og bruksmessige motsetninger da det normalt ikke vil være mulig å utøve en aktivitet uten å påvirke naturen.

På den annen side resulterer denne bruken i økonomisk aktivitet som gir økt velferd og mulighet for bosetting i fjellbygdene. Dette gir igjen grunnlag for skjøtsel av kulturlandskapet som er viktige elementer både i en kultur- og reiselivsstrategi. Utfordringen ligger i balansen der velferden faktisk øker slik som ønsket, samtidig som bruken ikke får utilsiktede eller uheldige konsekvenser for de natur- og kulturkvaliteter som danner grunnlag for velferdsøkningen.

En utnyttelse av området i turistsammenheng vil måtte tilsi at området må tas vare på og vedlikeholdes. Grunneier vil derfor få en egeninteresse av å vedlikeholde eksisterende staulbygninger med kulturlandskap.

Dette innebærer å få til en balanse mellom vedlikehold og bruk på en slik måte at natur- og kulturverdiene bevarer, samtidig som potensialet for verdiskapning blir utnyttet bedre enn i dag.

Planforslaget legger opp til to enheter på maks 60 m². Størrelsen på byggene tar utgangspunkt i at de skal underordne seg de eksisterende bygningene i området. Det beskjedne antall bygg er med på å understreke denne tanken.

Plassering av disse foreslås utenfor 50-meters grensa til vann og utenfor området som naturlig hører med til setervollen og kulturområdet (øst for eksisterende bygninger). Plasseringen ligger også i tilknytning til eksisterende vei.

Ved en god terrengtilpassing og utforming av nye bygg med anses området velegnet for en satsing innenfor turistnæringen uten at det innvirker i særlig grad kulturområdet med staulen.